ÜBELACKER
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

SV 3224/18k 8 E 2724/18 b BG Steyr

GUTACHTEN

Auftraggeber
Bezirksgericht Steyr
Spitalskystraße 1, 4400 Steyr

ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE:
„SILVIA MARIA UND ANEL
SELIMOVIC-REDTENBACHER"

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Grundstück [BL-NR.: 3 und 4, Anteile: 1/1 Anteil]
Laichbergweg 12, 4400 Steyr
EZ 308, KG 49228 Sarning, Parz. Nr.: 843/1

KOMMERZIALRAT DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A 4400 STEYR, STELZHAMERSTRASSE 7B, OFFICE@UEBELACKER.AT, 072 52 /53 515
A 3340 WAIDHOFEN/YBBS, TALFRIEDWEG 4, WWW.UEBELACKER.AT, 0664 /400 8000

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Bewertungsstichtag: 05.11.2018
- Besichtigung der Liegenschaft am 05.11.2018
- Grundbuchsauszug vom 23.10.2018
- Lageplan vom 23.10.2018
- Erhebung Flächenwidmung
- eigene Vergleichspreissammlung des Sachverständigen
- Immobilienpreisspiegel
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen des Landesverbandes Oberösterreich der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;
- Auftragserteilung: Bezirksgericht Steyr vom 23.10.2018

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

1. Gutsbestand

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
843/1	G	Gärten(10)	*	1152	Laichbergweg 12

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2. Dingliche Rechte (A2 Blatt)

1 a 4215/2006 Eröffnung der Einlage für Gst. 843/1 aus EZ 22
2 a 4215/2006 Bauplatz (auf) Gst. 843/1 (Bescheid Magistrat der Stadt Steyr 2006-10-10, Bau Gru-49/2006)
3 a 2511/1975 Verpflichtung zur Abtretung in festgesetzter Höhenlage an Stadtgemeinde Steyr gem Bescheid 1975-05-23 hins Gst 843/1
b 4215/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 22
4 a 346/1976 Verpflichtung zur Abtretung in festgesetzter Höhenlage an Stadtgemeinde Steyr gem Bescheid hins Gst 843/1
b 4215/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 22
5 a 3855/2007 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 1 Stellplatz hins. Gst 843/1 (Mag. Steyr 2007-10-01, BAU H-101/2007 Aug)

3. Eigentümer

3 ANTEIL: 1/2
Silvia Redtenbacher
GEB: 1989-05-11 ADR: Flossmannweg 34, Linz 4030
a 1194/2016 IM RANG 7924/2015 Kaufvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
b 1194/2016 Vorkaufsrecht
4 ANTEIL: 1/2
Anel Selimovic
GEB: 1982-07-03 ADR: Brunngasse 34, Engelhartszell 4090
a 1194/2016 IM RANG 7924/2015 Kaufvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
b 1194/2016 Vorkaufsrecht

4. Dingliche Lasten (C Blatt)

1 a 1916/1959
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1959-07-01 hins Gst 843/1 für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 4215/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 22
3 auf Anteil B-LNR 4
a 1194/2016
VORKAUFSRECHT gem. Pkt. 7
Kaufvertrag 2015-11-11 für
Silvia Redtenbacher geb 1989-05-11
4 auf Anteil B-LNR 3
a 1194/2016
VORKAUFSRECHT gem. Pkt. 7
Kaufvertrag 2015-11-11 für
Anel Selimovic geb 1982-07-03
5 a 1194/2016 Pfandurkunde 2016-02-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
b 1194/2016 Kautionsband
c 2390/2018 Klage (2 Cg 17/18w, LG Steyr)
6 a 5196/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 151.622,76
samt 1,606 % Z vierteljährl. aus EUR 151.622,76
seit 2018-04-13, Kosten EUR 8.216,51 samt 4 % Z

seit 2018-06-06, Antragskosten EUR 736,10 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
FN 247579m (8 E 2724/18b)

Bezüglich der Pfandrechte wird für die gegenständliche Bewertung die Lastenfreiheit unterstellt.

Beschreibung Grundstück

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück im Bauland Wohngebiet, im Zentrumsbereich von Steyr.

• Parz. Nr.:	843/1
• Gesamtfläche:	1.152 m²
• Flächenwidmung:	Bauland Wohngebiet
• Lage:	Die Liegenschaft befindet sich ca. 2 km vom Zentrum Steyr –Stadtplatz entfernt. Es handelt sich um eine ruhige und zentrale Stadtsiedlungslage.
• Zufahrt:	Asphaltierte Zufahrt über den Laichbergweg.
• Umgebung des Grundstückes:	Wohnbaugrundstücke, öffentliches Gut – Straße
• Neigung:	Das Grundstück ist Richtung Südosten hängig.
• Anschlüsse:	Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Wasser und Strom gegeben.
• Grundstücksform:	Die genaue Form des Grundstückes geht aus dem Lageplan hervor.
• Öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt (Autobushaltestelle).

Bewertung

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802 durchgeführt.
Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Als Bewertungsverfahren wurden ausgewählt:

Grundstück: Vergleichswertverfahren

Vergleichswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Vergleichswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Bodenwert

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und der im Befund geschilderten Angaben, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt, ist für das unbebaute Grundstück ein Preis von € 165,00 pro m² Bauland Wohngebiet ortsüblich und angemessen, woraus sich der Bodenwert wie folgt errechnet:

1.152 m²	x	€ 165,00/m²	=	€ 190.080,00
GESAMTBODENWERT			=	€ 190.080,00

Rechenwert € 190.080,00

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass in der gegenständlichen Lage nach derartigen Grundstücken eine gute Nachfrage besteht.

Es wird daher keine Korrektur zur Anpassung an den Verkehrswert vorgenommen.

Der Rechenwert wird gerundet als Verkehrswert ausgewiesen: € 190.000,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Zusammenfassung

VERKEHRSWERT ZUM BEWERTUNGSSTICHTAG 05.11.2018

GRUNDSTÜCK
1/1 ANTEIL

EZ 308, KG 49228 Sarning, Parz. Nr.: 843/1

Laichbergweg 12, 4400 Steyr

€ 190.000,00
(in Worten: Euro einhundertneunzigtausend)

Für die Richtigkeit, der Gutachter:

KOMMR DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER • A-4400 STEYR - STELZHAMERSTR. 7B • SV GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE

Steyr, 14.11.2018

FOTOGALERIE

843/1
Laichbergweg
LN
845/1
842/1
.205
13
NK Teufelsbach 2
845/2
1001791
LN
NK Teufelsbach 1

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49228 Sarning EINLAGEZAHL 308
BEZIRKSGERICHT Steyr

****
Letzte TZ 5196/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
843/1	G Gärten(10)	*	1152	Laichbergweg 12

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********

1 a 4215/2006 Eröffnung der Einlage für Gst. 843/1 aus EZ 22
2 a 4215/2006 Bauplatz (auf) Gst. 843/1 (Bescheid Magistrat der Stadt Steyr 2006-10-10, Bau Gru-49/2006)
3 a 2511/1975 Verpflichtung zur Abtretung in festgesetzter Höhenlage an Stadtgemeinde Steyr gem Bescheid 1975-05-23 hins Gst 843/1
b 4215/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 22
4 a 346/1976 Verpflichtung zur Abtretung in festgesetzter Höhenlage an Stadtgemeinde Steyr gem Bescheid hins Gst 843/1
b 4215/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 22
5 a 3855/2007 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 1 Stellplatz hins. Gst 843/1 (Mag. Steyr 2007-10-01, BAU H-101/2007 Aug)
********** B **********

3 ANTEIL: 1/2
Silvia Redtenbacher
GEB: 1989-05-11 ADR: Flossmannweg 34, Linz 4030
a 1194/2016 IM RANG 7924/2015 Kaufvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
b 1194/2016 Vorkaufsrecht
4 ANTEIL: 1/2
Anel Selimovic
GEB: 1982-07-03 ADR: Brunngasse 34, Engelhartszell 4090
a 1194/2016 IM RANG 7924/2015 Kaufvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
b 1194/2016 Vorkaufsrecht
********** C **********

1 a 1916/1959
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1959-07-01 hins Gst 843/1 für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 4215/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 22
3 auf Anteil B-LNR 4
a 1194/2016
VORKAUFSRECHT gem. Pkt. 7
Kaufvertrag 2015-11-11 für
Silvia Redtenbacher geb 1989-05-11
4 auf Anteil B-LNR 3
a 1194/2016

VORKAUFSRECHT gem. Pkt. 7
Kaufvertrag 2015-11-11 für
Anel Selimovic geb 1982-07-03

5 a 1194/2016 Pfandurkunde 2016-02-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)

b 1194/2016 Kautionsband

c 2390/2018 Klage (2 Cg 17/18w, LG Steyr)

6 a 5196/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 151.622,76
samt 1,606 % Z vierteljährl. aus EUR 151.622,76
seit 2018-04-13, Kosten EUR 8.216,51 samt 4 % Z
seit 2018-06-06, Antragskosten EUR 736,10 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
FN 247579m (8 E 2724/18b)

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

****

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland:	Oberösterreich
Bezirk:	Steyr-Stadt
Gemeinde:	Steyr (40201)
Katastralgemeinde:	Sarning (49228)
Grundstücksnummer:	843/1
Information:	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

» zurück » neue Suche

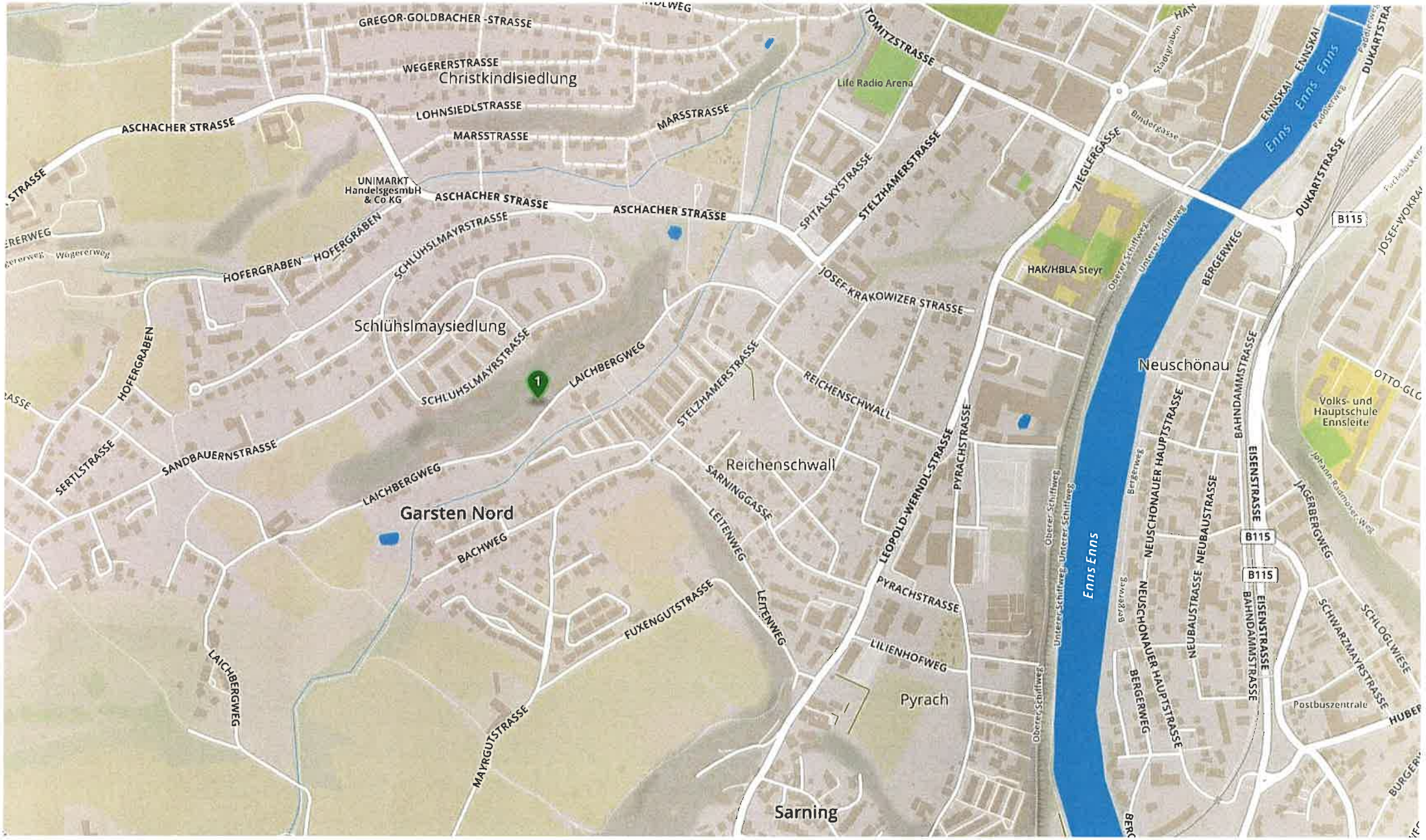
Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.


GREGOR-GOLDBACHER-STRASSE
WEGERERSTRASSE
Christkindlsiedlung
LOHNSIEDLSTRASSE
MARSSTRASSE
ASCHACHER STRASSE
UNIMARKT Handelsgesmbh & Co KG
HOFERGRABEN
SCHLÜHSLMAYRSTRASSE
Schlühslmaysiedlung
LAICHBERGWEG
SANDBAUERNSTRASSE
SERTLSTRASSE
Garsten Nord
BACHWEG
FUXENGUTSTRASSE
MAYRGUTSTRASSE
LEITENWEG
SARNINGGASSE
Reichenschwall
STELZHAMERSTRASSE
REICHENSCHWALL
JOSEF-KRAKOWIZER STRASSE
SPITALSKYSTRASSE
TOMITZSTRASSE
Life Radio Arena
ZIEGLERGASSE
HAK/HBLA Steyr
Oberer Schiffweg
Unterer Schiffweg
LEOPOLD-WERNDL-STRASSE
PYRACHSTRASSE
LILIENHOFWEG
Pyrach
Sarning
Neuschönau
BERGERWEG
NEUSCHÖNAUER HAUPTSTRASSE
NEUBAUSTRASSE
BAHNDAMMSTRASSE
EISENSTRASSE
Enns Enns
Enns Enns Enns
ENNSKAI
DUKARTSTRASSE
B115
Volks- und Hauptschule Ennsleite
JAGERBERGWEG
SCHWARZMAYRSTRASSE
SCHLOGLWIESE
Postbuszentrale
Johann-Radmoser-Weg
Bindergasse
Stadtgraben
Paddlerweg
Wögererweg

LAND OBERÖSTERREICH GEOINFORMATION

Maßstab 1:1000
Mittelpunkt: 79608; 322153
links unten: 79677; 322067
rechts oben: 79938; 322239

Quellen © DORIS, BEV
Koordinatensystem Gauß-Krüger M31
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 23.10.2018
Kataster (DKM)

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System (DORIS)
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel.+43 732-7720-12605
Fax.+43 732-7720-212888
http://doris.ooe.gv.at

DORIS
http://doris.ooe.gv.at

LAND OBERÖSTERREICH GEOINFORMATION

Maßstab 1:2000
Mittelpunkt: 79805; 322155
links unten: 79547; 321983
rechts oben: 80064; 322327

Quellen © DORIS, BEV
Koordinatensystem Gauß-Krüger M31
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 23.10.2018
Flächenwidmungsplan

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel.+43 732-7720-12605
Fax.+43 732-7720-212888
http://doris.ooe.gv.at

DORIS
http://doris.ooe.gv.at