



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 26. Juni 2025

BG Wels – AZ: 7 E 146/25x (Beitritte: 7 E 748/25a, 7 E 716/25w, 7 E 1274/25d)

SV-GZ: 25509

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4651 Stadl-Paura, Waschenberger Straße 4c

(BG Wels, KG 51126 Stadl-Paura, EZ 1454, Gst.-Nr. 113/13, 113/34)

- des Anteiles von 63/1.029, Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, B-INr. 4
- des Anteiles von 5/1.029, Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 21, B-INr. 26

Betreibende Partei: Volksbank Oberösterreich AG
Pfarrgasse 5, 4600 Wels

vertreten durch: Posch, Schausberger & Lutz RAe GmbH
Eisenhowerstraße 40, 4600 Wels

Verpfl. Partei: Robert Gaal
Waschenberger Straße 4c, 4651 Stadl-Paura

vertreten durch: -

wegen: € 127.040,42 s.A. (Beitritte: € 21.512,12 s.A., € 6.918,58 s.A., € 883,35 s.A.)

Stichtag: 22. Mai 2025 (Tag der Besichtigung)



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	4
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND.....	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
02.06. HISTORIE BAUAKT	11
02.07. BAUBESCHREIBUNG.....	12
02.08. TOP 2 (WOHNUNG)	13
02.09. TOP 21 (KFZ-ABSTELLPLATZ IM FREIEN 24)	22
02.10. RECHTE UND LASTEN.....	23
02.10.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	23
02.10.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	23
02.10.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	26
02.11. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	28
02.11.01. ABWEICHENDE ABSTIMMUNGSEINHEITEN / ABRECHNUNGSEINHEITEN	28
02.12. HAUSVERWALTUNG.....	29
02.12.01. MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN	29
02.12.02. RÜCKLAGEN	30
02.12.03. EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN	30
02.13. ENERGIEAUSWEIS	31
02.13. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	32
03. BEWERTUNG	33
03.01. ALLGEMEINES.....	33
03.02. BEWERTUNG TOP 2 UND TOP 21 („WIRTSCHAFTLICHE EINHEIT“)	35
03.02.01. (VEREINFACHTES) ERTRAGSWERTVERFAHREN	35
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	37
03.03.01. GRUNDBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN.....	37
03.03.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	38
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	39
05. ZUSAMMENFASSUNG	40

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 26. Februar 2025, Aktenzahl 7 E 146/25x-7, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes

- des Anteiles von 63/1.029, Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, B-INr. 4
- des Anteiles von 5/1.029, Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 21, B-INr. 26
an der Liegenschaft
4651 Stadl-Paura, Waschenberger Straße 4c
(BG Wels, KG 51126 Stadl Paura, EZ 1454, Gst.-Nr. 113/13, 113/34)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Volksbank Oberösterreich AG
Pfarrgasse 5, 4600 Wels

vertreten durch: Posch, Schausberger & Lutz RAe GmbH
Eisenhowerstraße 40, 4600 Wels

Verpfl. Partei: Robert Gaal
Waschenberger Straße 4c, 4651 Stadl-Paura

vertreten durch: -

wegen: € 127.040,42 s.A. (Beiträge: € 21.512,12 s.A., € 6.918,58 s.A., € 883,35 s.A.)

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 22. Mai 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die seitens des Gerichtes ausgeschriebene Schätzung für 03. April 2025, 14.00 Uhr, musste wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ abgebrochen werden.

Die Besichtigung der Liegenschaft fand am 22. Mai 2025, 11.00 Uhr, statt:

Anwesende:

- Sandra Mittermayr, Gerichtsvollzieherin
- Marcel Mayer, Schließdienst
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 11.30 Uhr → Dauer: 1/2 Stunden

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 22. Mai 2025
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Stadl-Paura
- Erhebungen bei der Hausverwaltung (GSA Wohnbauträger GmbH)
- Erhebungen DORIS
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name:	Gaál Róbert
Geburtsdatum:	22.09.1980
Adresse:	Flurweg 7c/1
Ort:	4650 Edt b.Lambach

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 202-2-1398/6
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51126 Stadl-Traun
Einlagezahl:	1454
Lageadresse:	Waschenberger Straße 4c, 4651 Stadl-Paura

Einheitswert

Anteil:	68/1029
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 7.830,90
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 3,6336 / m²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

Auszug Kopie Finanzamt Wels Grieskirchen (Dienststelle Wels) v. 07.03.2025

01.07. Zubehör

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

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

Die auf der Liegenschaft, in den Gebäuden sowie der gegenständlichen Tops vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten (= Fahrnisse).

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 51126 Stadl-Paura - Traun			EINLAGEZAHL 1454		
BEZIRKSGERICHT Wels					

*** Eingeschränkter Auszug ***					
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4, 26 ***					
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***					

Letzte TZ 641/2025					
WOHNUNGSEIGENTUM					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
113/13	G GST-Fläche	*	2523		
	Bauf.(10)		415		
	Gärten(10)		2108	Waschenberger Straße 4c	
113/34	G Gärten(10)	*	57		
GESAMTFLÄCHE			2580		
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a 2449/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 113/13 aus EZ 1398					
3 a 4729/2015 Bauplatz (auf) Gst 113/13,					
Bescheid 2015-06-09, Zl Gem-031-6-5/2015					
4 a 2919/2018 Verwalter der Liegenschaft : GSA Genossenschaft für					
Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige registrierte					
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 78285a)					
***** B *****					
4 ANTEIL: 63/1029					
Robert Gaal					
GEB: 1980-09-22 ADR: Waschenberger Straße 4c/2, Stadl-Paura 4651					
a 2834/2016 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von					
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: Mag. Martin					
Karbiener, Rechtsanwalt geb 1968-12-22					
b 2919/2018 IM RANG 2834/2016 Wohnungseigentumsvertrag 2016-12-30,					
Kaufvertrag 2017-06-23 Eigentumsrecht					
c 2919/2018 IM RANG 2834/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2					
26 ANTEIL: 5/1029					
Robert Gaal					
GEB: 1980-09-22 ADR: Waschenberger Straße 4c/2, Stadl-Paura 4651					
a 2834/2016 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von					
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: Mag. Martin					
Karbiener, Rechtsanwalt geb 1968-12-22					
b 2919/2018 IM RANG 2834/2016 Wohnungseigentumsvertrag 2016-12-30,					
Kaufvertrag 2017-06-23 Eigentumsrecht					
c 2919/2018 IM RANG 2834/2016 Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im					
Freien Top 21					
***** C *****					



- 1 a 423/2009 4729/2015
DIENSTBARKEIT der Duldung des Eisenbahnbetriebes hier hins
Gste 113/13 113/34 gem Pkt III. Kaufvertrag 2009-01-30 für
Gst 113/5 (EZ 1253 KG 02001 Eisenbahnbuch)
b 2449/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1398
- 2 a 423/2009 4729/2015
DIENSTBARKEIT der Unterlassung von Stellung von
Schadenersatz- und Lärmschutzmaßnahmenansprüchen hier hins
Gste 113/13 113/34 gem Pkt III. Kaufvertrag 2009-01-30 für
Gst 113/5 (EZ 1253 KG 02001 Eisenbahnbuch)
b 2449/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1398
- 7 a 4763/2016
DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung OGV 227
Stadl-Paura hins Gst 113/13 gem Pkte I., II. und III.
Dienstbarkeitsvertrag 2016-07-11 für
Energie AG Oberösterreich (FN 76532y)
Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m)
- 17 auf Anteil B-LNR 4 26
a 2921/2018 Pfandurkunde 2017-07-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 77916h)
b 4352/2024 Hypothekarklage wegen EUR 127.040,42
(5 Cg 106/24y - LG Wels)
c 430/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 127.040,42, Zinsen und
Kosten laut Exekutionsbewilligung für
Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f) (7 E 146/25x)
- 34 auf Anteil B-LNR 4
a 789/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 83/24t)
- 35 auf Anteil B-LNR 4 26
a 2299/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 202/24t)
- 38 auf Anteil B-LNR 4 26
a 4221/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 362/24x)
- 39 auf Anteil B-LNR 4 26
a 5870/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 538/24d)

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

***** Für den Amtsgebrauch

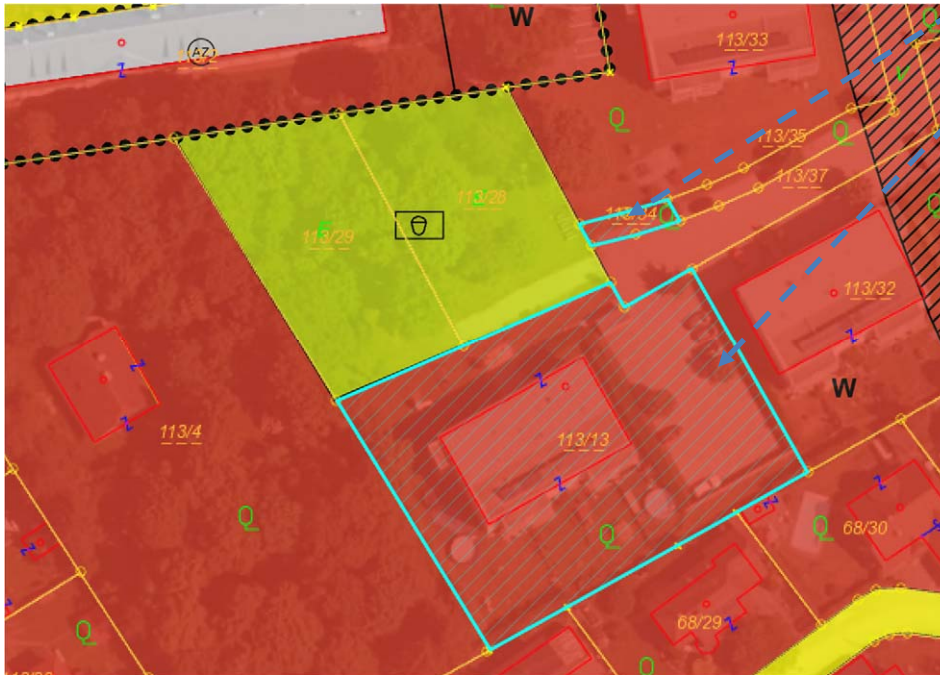
Grundbuch

26.02.2025 16:03:15

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen.



Kopie Marktgemeinde Haag a.H.

Östlich der gegenständlichen Liegenschaft ist eine „SEVESO II Schutzzone“ im Bauland („gelbe Fläche“) ausgewiesen:

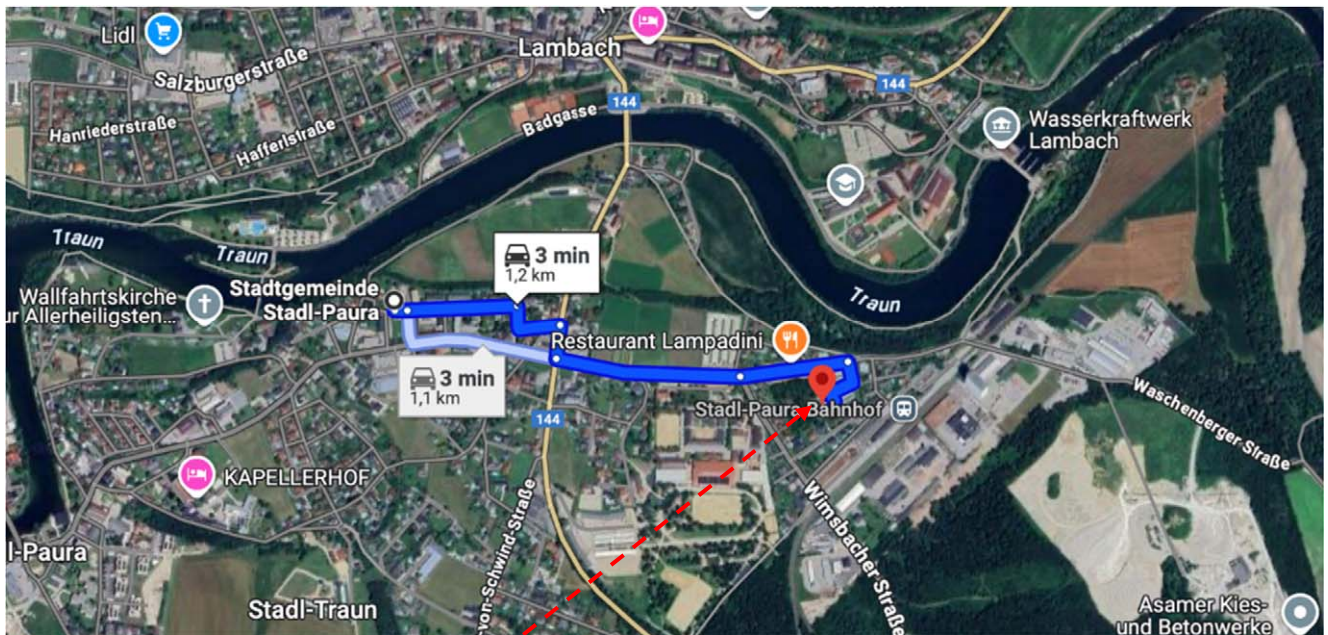


Eine Seveso II Schutzzone, auch bekannt als Gefahrenbereich nach der Seveso II Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG), bezieht sich auf einen Bereich um Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, in denen besondere Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Industrieunfällen getroffen werden müssen. Diese Zonen werden festgelegt, um die Auswirkungen möglicher Unfälle zu minimieren und die Sicherheit von Menschen und Umwelt zu gewährleisten.

DORIS

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Stadl-Paura gibt es für die gegenständliche Liegenschaft **keinen Bebauungsplan**. Es gilt die OÖ BauO.

02.03. Lage



Auszug google-maps

Die gegenständliche Liegenschaft liegt ca. 1,2 km vom Stadtgemeindeamt Stadl-Paura entfernt.

Der Bahnhof Stadl-Paura ist fußläufig in 4 min (290 m) erreichbar:



Auszug google-maps

02.04. Infrastruktur

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

Die Liegenschaft ist sehr gut mit dem PKW erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine Allgemein-Medizinerin, Volksschule, ein Kindergarten und Banken etc. befinden sich im Stadtzentrum von Stadl-Paura (jeweils in ca. 1 km Entfernung).

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal ist „zweigeteilt“:

- Besucher-Parkplätze (Gst.-Nr. 113/34)
- Wohngebäude mit Allgemeinflächen und KFZ-Stellplätzen (Gst.-Nr. 113/13)

Der Zugang/die Zufahrt sowie die KFZ-Stellplätze sind befestigt, die Freiflächen sind tw. begrünt.



02.07. Baubeschreibung

W01 (Außenwand Ziegel)	
1.50cm	Innenputz
25.00cm	HLZ Ziegelmauerwerk
18.00cm	VWS Dämmung
0.30cm	Edelputz
W01a (Außenwand Stahlbeton)	
1.50cm	Innenputz
25.00cm	STB Wand
18.00cm	VWS Dämmung
0.30cm	Edelputz
W02 (Kelleraußenwand)	
25.00cm	STB Wand
	Voranstrich
1.00cm	lotrechte Bitumenabdichtung (2LA)
10.00cm	extr. Polystyrolplatte
1.00cm	Noppenbahn
	Rollierung
W04 (Wohnungstrennwand)	
1.50cm	Innenputz
3.50cm	Vorsatzschale
25.00cm	STB-Wand
1.50cm	Innenputz
W05 (Wohnungstrennwand zu Stiegenhaus)	
1.50cm	Innenputz
5.50cm	Vorsatzschale
25.00cm	STB-Wand
1.50cm	Innenputz
W06 (Innenwand nichttragend)	
1.50cm	Innenputz
10.00cm	Ziegelwand
1.50cm	Innenputz
W07 (Innenwand Ziegel tragend)	
1.50cm	Innenputz
17.00cm	STB Wand
1.50cm	Innenputz
W08 (Schachtwand)	
1.50cm	Innenputz
12.00cm	Ziegelwand
W09 (Innenwand Stahlbeton tragend)	
1 LA	Anstrich
25.00cm	STB Wand
1 LA	Anstrich
W10 (Innenwand nichttragend)	
1 LA	Anstrich
10.00cm	Gipskartonwand
1 LA	Anstrich

Auszug Baubeschreibung – Kopie Bauakt

Fenster: Kunststoff 3-fach-isolierverglast (mit Rollläden)

Heizung: Fußboden-Zentralheizung

02.08. Top 2 (Wohnung)

Die Top 2 befindet sich im Erdgeschoß. Sie verfügt über einen Eigengarten.

Zugang / Eingangsbereich:



Stiegenhaus EG / Lift / Abgang Keller:

Das Objekt ist mit einem Lift (8 Personen/630 kg) ausgestattet.



Wohn-Nutzfläche: 49,76 m² (lt. Nutzwertgutachten 54,75 m²)

Anm.d.SV:

Bei der gegenständlichen Top 2 ist keine Loggia (= 5-seitig-umschlossener Raum) – d.s. 4,99 m², sondern ein „überdachter/offener Terrassenbereich“ vorhanden.



Auszug Nutzwertgutachten (Bezirksgericht Wels – TZ 2919/2018):

Lfd. Nr.	Art der Einheit TOP	Lage Geschoß	Räume	m ²	Faktor	Nutzwert Bm ²	Nutzwert gesamt
2	TOP 2	Wohnung					
		EG	Vorraum	5,93	0,95	5,63	
		EG	Abstellraum	1,13	0,95	1,07	
		EG	WC	2,14	0,95	2,03	
		EG	Bad	4,63	0,95	4,40	
		EG	Wohnen/Essen	24,11	0,95	22,90	
		EG	Schlafen	11,82	0,95	11,23	
		EG	Loggia	4,99	0,475	2,37	
			Zwischensumme	54,75		49,64	50
			Summe Wohnung				50
			werterhöhender Faktor				
		EG	Terrasse	7,23	0,33	2,40	2
			Summe werterhöhender Faktor				2
			Zubehör				
		KG	Parteienkeller 01	3,77	0,30	1,13	1
		Freibereich	Eigengarten	104,92	0,10	10,49	10
			Summe Zubehör				11
			Nutzwertanteil				
			Wohnung			TOP 2	63





Ausrichtung der Räume:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, „überdachter Terrassenbereich“: Süd-Ost

Eingang Top 2:

Anm.d.SV:

Die Wohnung musste vom Schließdienst, im Beisein der Gerichtsvollzieherin, geöffnet werden.

**Raumaufteilung:****Vorraum**

Fliesenboden

Gegensprechanlage, Stromverteiler

Raumhöhe: 2,50 m



WC:

Fliesenboden

WC, Waschbecken

Anm.d.SV:

fehlende Abdeckung bei der WC-LüftungBad

Fliesenboden

Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss



Schlafzimmer Holzboden



Küche / Wohnen Holzboden

Ausgang Terrasse, Zugang Speis

Anm.d.SV:

Stromkabel „auf Putz“ durch die Außenwand – SAT-Schüssel im Bereich der Terrasse!



Speis Fliesenboden



Terrasse / Garten:

Der „überdachte Terrassen-Bereich“ (lt. Nutzwertgutachten: Loggia) und ein Teil der Eigengarten-Fläche (= Zubehör) ist mit einem Fliesen-Belag ausgestattet. Im westlichen Garten-Bereich wurde eine kleine Holz-Hütte errichtet. Der Rest des Gartens ist begrünt.

Anm.d.SV:

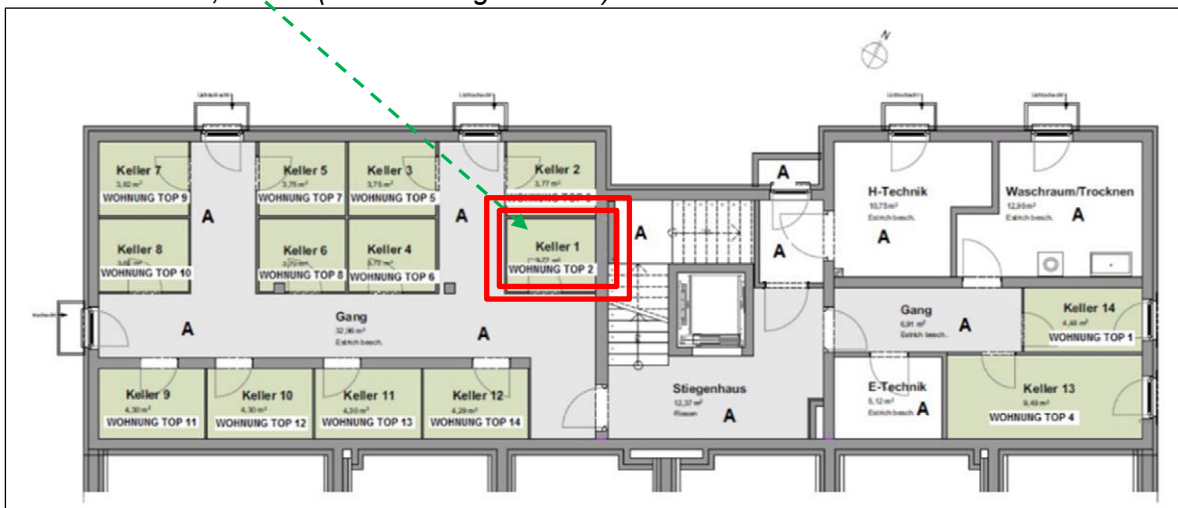
Der überdachte Terrassenbereich ist KEINE Loggia, so wie im Nutzwertgutachten angeführt, da keine beidseitige „Seitenwand“ vorhanden ist (Loggia = 5-seitig umschlossener Raum)
→ KEINE Nutzfläche, sondern Zubehör

Sonstiges:

- Aufgrund der vorhandenen Fahrnisse, war eine Detailbefundung von Böden und Wänden tw. nur eingeschränkt möglich.

Kellerabteil (Zubehör):

Nutzfläche: 3,77 m² (lt. Nutzwertgutachten)



Kopie Nutzwertgutachten



Allgemeinflächen:

Auszug Nutzwertgutachten:

4.2 Gemeinschaftseigentum-Allgemeinflächen

Keine Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs.4 und §3 Abs.3 WEG 2002

Im Gemeinschaftseigentum verbleiben die Flächen welche mit **A = Allgemeinfläche** in den Plänen gekennzeichnet wurden.

- Flur, Gänge, Schleusen welche keinem wohnungseigentumstauglichen Objekt zugeordnet sind
- Technikräume, Wasserübergabe, Elektroräume, Fernwärmeräume sowie Kellerräume welche keinem wohnungseigentumstauglichen Objekt zugeordnet sind
- Allgemeine Treppenhäuser vom Untergeschoß (Keller), Erdgeschoß über erstes und zweites Obergeschoß samt den Gangflächen und Zugangsflächen zu den jeweiligen wohnungseigentumstauglichen Objekten.
- Müll- und Kinderwagenräume, Wasch und Trockenräume sowie Fahrradabstellplätze
- Gang und Zugang zu den Parteienkellern im Untergeschoß
- Gang und Zugänge zum Mehrfamilienwohnhaus im Freibereich
- Lift samt Unter und Überfahrt
- Grünflächen und Freiflächen jegliche Art sowie Wege welche keinem wohnungseigentumstauglichen Objekt zugeordnet sind.
- Versickerungsmulden im Freibereich samt Bepflanzungen.
- Kinderspielplatz im Freien
- Dachraum samt Dachtreppenaufstieg
- Befestigte Fahrflächen zu den KFZ Abstellplätzen im Freien
- Besucherparkplätze im Freien – Ausgewiesen mit den Parkplatzznummern 16, 17, 29, 30 ,31 ,32, 33
- Sowie alle Flächen und Teile am Wohnhaus an denen aus gesetzlichen kein Wohnungseigentum begründet werden kann. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Strom, Wasser, Abwasser, Wärmeversorgung, Lüftung, Klima, Fernwärme, Heizung, Übertragungseinrichtungen, Lichtschächte, Versorgungsschächte, Einfriedungen, Einfahrtstore und alle konstruktiv verbleibenden Dachflächen.

Außenanlagen:





Anm.d.SV:

Der Gashauptkahn befindet sich im (eingefriedeten) „Eigengarten der Top 1“ (links des Haus-Einganges) – keine uneingeschränkte Zugängigkeit für ALLE gegeben.

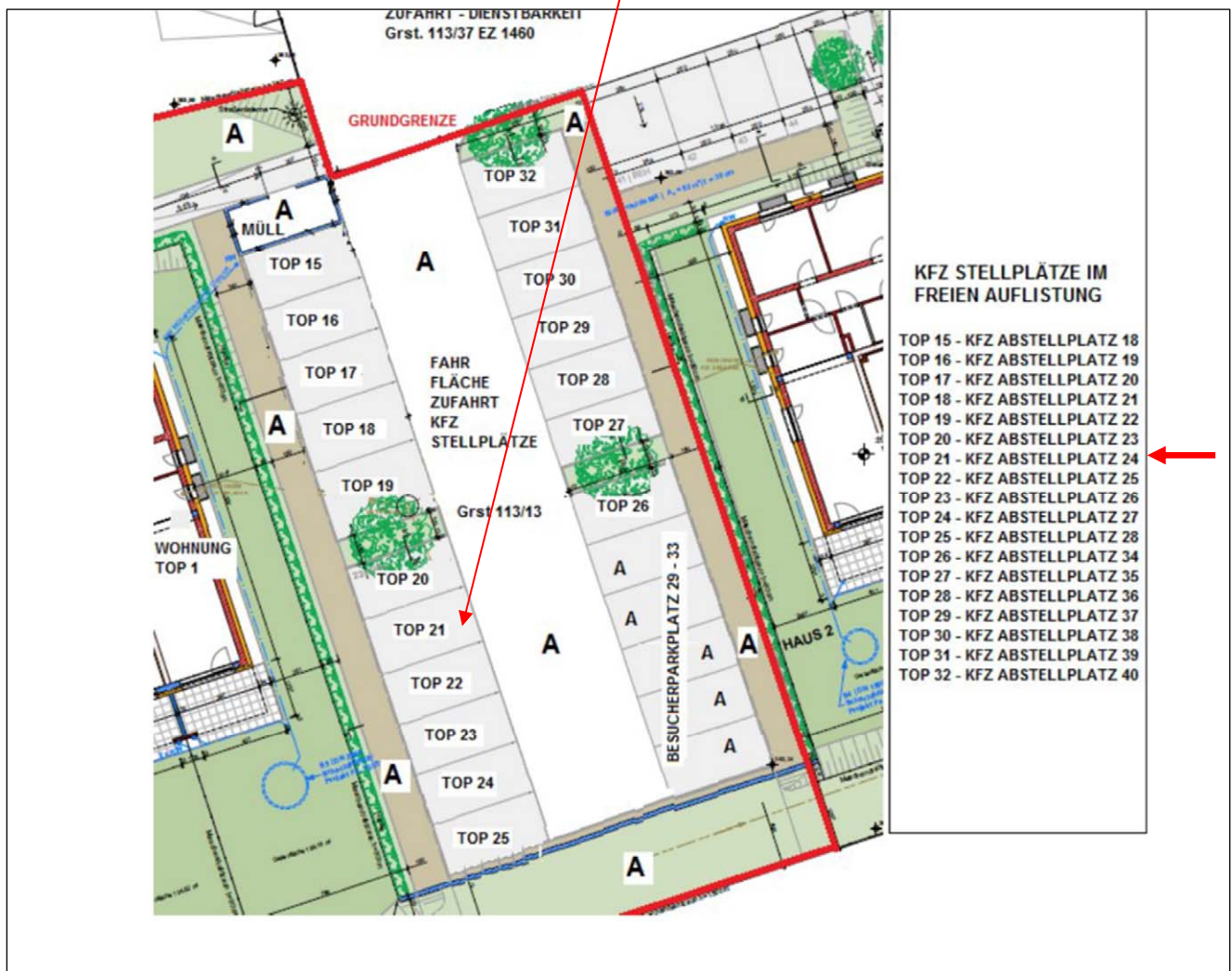
02.09. Top 21 (KFZ-Abstellplatz im Freien 24)

Nutzfläche, lt. Nutzwertgutachten: 12,50 m²

Lfd. Nr.	Einheit TOP	Lage Geschoß	Räume	m ²	Faktor	Nutzwert Bm ²	gesamt
21	TOP 21	KFZ Stellplatz im Freien 24	PKW Abstellplatz im Freien	12,50	0,40	5,00	
		Freibereich					
		Zwischensumme		12,50		5,00	5
		Summe	TOP 21				5
Nutzwertanteil			KFZ Stellplatz im Freien 24			TOP 21	5

Kopie Nutzwertgutachten

Der im Nutzwertgutachten als KFZ-Stellplatz „Top 21“ bezeichnete Stellplatz ist in der Natur mit „C19“ gekennzeichnet:





02.10. Rechte und Lasten

02.10.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung Top 2 wird am Bewertungsstichtag vom Verpflichteten bewohnt.
 Jener KFZ-Stellplatz, der lt. Nutzwertgutachten mit „Top 21“ bezeichnet ist (*in der Natur* „C19“), ist am Tag der Befundaufnahme „frei“.

Anm.d.SV:

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

02.10.02. Bücherliche Rechte und Lasten

Bücherliche Rechte:

```
***** A2 *****
4 a 2919/2018 Verwalter der Liegenschaft : GSA Genossenschaft für
    Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige registrierte
    Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 78285a)
```

Die Hausverwaltung hat am Bewertungsstichtag die Firma GSA Wohnbauträger GmbH inne.

Bücherliche Lasten:

```
***** C *****
1 a 423/2009 4729/2015
    DIENSTBARKEIT der Duldung des Eisenbahnbetriebes hier hins
    Gste 113/13 113/34 gem Pkt III. Kaufvertrag 2009-01-30 für
    Gst 113/5 (EZ 1253 KG 02001 Eisenbahnbuch)
    b 2449/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
    1398
```

Auszug Kaufvertrag v. 30.01.2009 (vorm. BG Lambach – TZ 423/2009):

III. Dienstbarkeitseinräumung für Verkäuferseite

1. Im Hinblick auf die Nähe des Kaufobjektes an die Gleisanlagen der Verkäuferseite bedingt sich diese für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze des Grundstückes 113/5 als dem herrschenden Gut aus und die Käuferseite verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze des Kaufobjektes als dem dienenden Gut gegenüber der Verkäuferseite auf immer währende Zeiten vollkommen unentgeltlich
 - a) zur entschädigungslosen Duldung aller durch den Eisenbahnbetrieb verursachten Emissionen, Immissionen und sonstigen Einflüsse,
 - b) zum Verzicht auf den Ersatz aller Schäden, die durch den Bestand, Betrieb (inklusive Bau- und Erhaltungsarbeiten und Umbau der Eisenbahn) entstehen, sowie
 - c) zum Verzicht auf die Geltendmachung von Ansprüchen aller Art aus dem Titel des Lärmschutzes.
2. Die Verkäuferseite nimmt diese Rechtseinräumung hiemit vertraglich zur Kenntnis und rechtsverbindlich an.
3. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit wurde bei der Festlegung des Kaufpreises gemäß Punkt II. dieses Vertrages bereits berücksichtigt, sodass sämtliche Ansprüche der Käuferseite im Zusammenhang mit der Einräumung dieser Dienstbarkeit auf immerwährende Zeiten abgegolten sind.
4. Zur Verdinglichung bewilligen die Vertragsparteien die grundbücherliche Sicherstellung als Dienstbarkeit der Duldung des Eisenbahnbetriebes und des Verzichtes der Geltendmachung von

damit verbundenen Schadenersatz- sowie Lärmschutzmaßnahmenansprüche.

2 a 423/2009 4729/2015

DIENSTBARKEIT der Unterlassung von Stellung von
Schadenersatz- und Lärmschutzmaßnahmenansprüchen hier hins
Gste 113/13 113/34 gem Pkt III. Kaufvertrag 2009-01-30 für
Gst 113/5 (EZ 1253 KG 02001 Eisenbahnbuch)

b 2449/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1398

Siehe C-INr. 1 a und b – Auszug TZ 423/2009

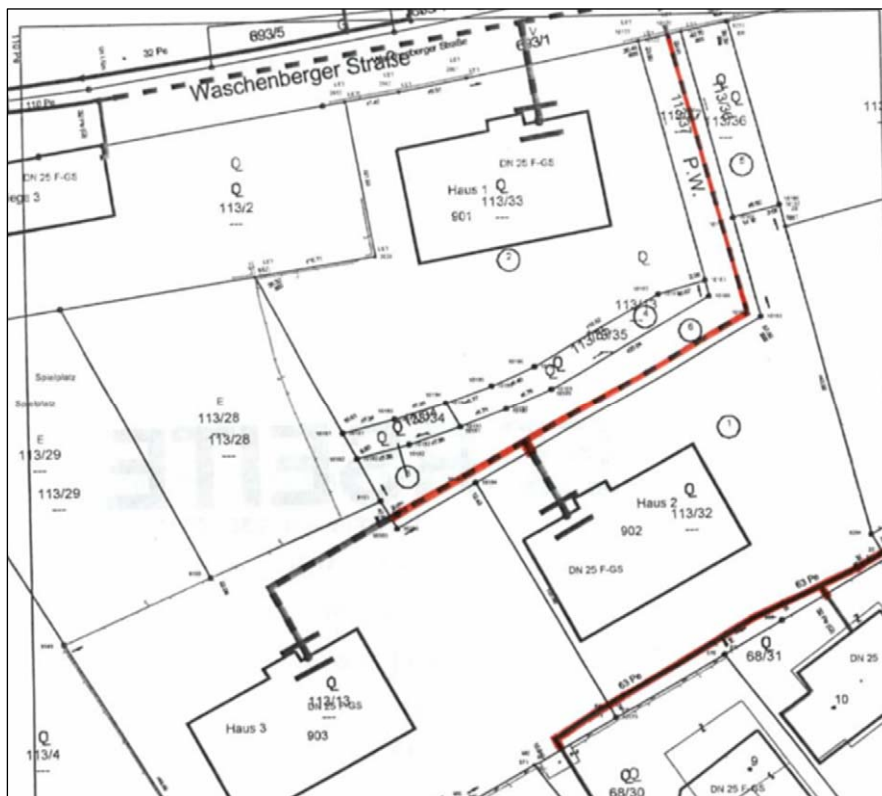
7 a 4763/2016

DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung OGV 227
Stadl-Paura hins Gst 113/13 gem Pkte I., II. und III.
Dienstbarkeitsvertrag 2016-07-11 für
Energie AG Oberösterreich (FN 76532y)
Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m)

Auszug Dienstbarkeitsvertrag TZ 4763/2016:

III.

Das Recht der Leitungsführung ist eingeschränkt auf den durch die Baubeschränkung betroffenen Teil beiderseits der rot dargestellten Leitung im integrierten Plan.



Geldlasten werden nicht bewertet.

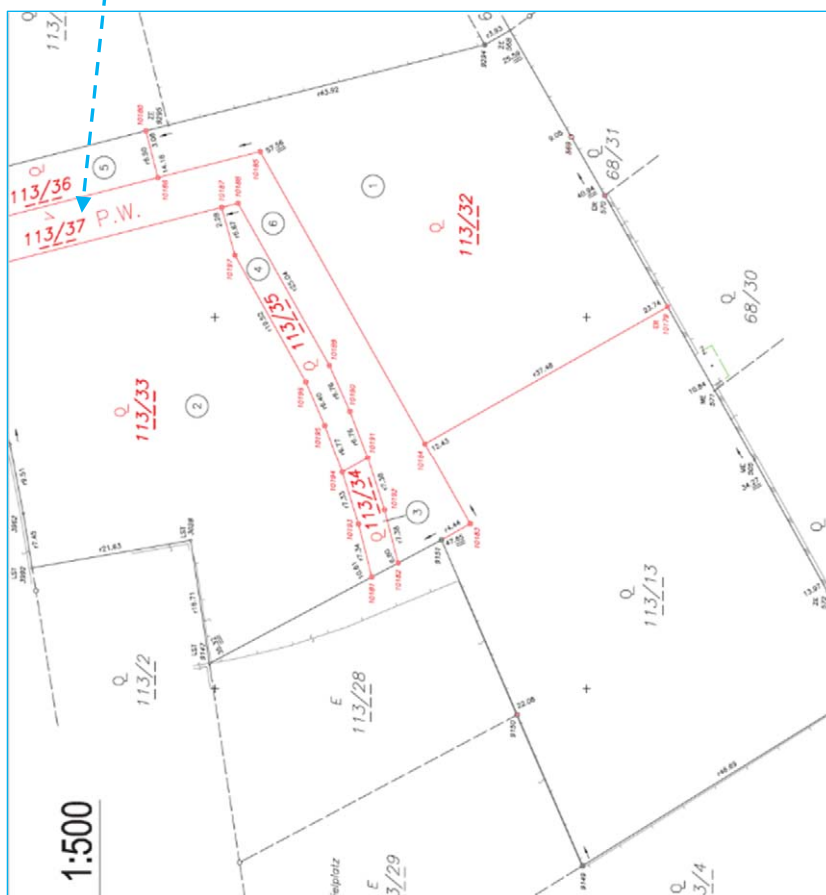
02.10.03. Außerbücherliche Lasten**Dienstbarkeit des Fahrens und Gehens – Erhaltung – Gst.Nr. 113/37:**

Auszug Wohnungseigentumsvertrag TZ 2919/2018, Seiten 3f:

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass die Liegenschaft über das Grundstück 113/37, vorgetragen in der EZ 1460 KG 51126 Stadl-Paura – Traun aufgeschlossen wird. Über dieses Grundstück als dienendem Grundstück wird den Grundstücken 113/13, 113/33 und 113/32 je KG 51126 Stadl-Paura – Traun als herrschenden Grundstücken die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art bis zu einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t eingeräumt werden. Die Kosten der Instandhaltung dieser

Zufahrtsstraße sowie des Winterdienstes sind von den Eigentümern der herrschenden Grundstücke zu je 1/3 zu tragen.

Teilungsplan Fahrtrecht – TZ 4729/2015:



Rückstände Betriebskosten:

Rückstand Betriebskosten Top 2 (Wohnung):

Rückstand zum Stichtag 22.05.2025: **€ 8.942,97**

Objekt: Waschenbergerstraße 4c Obj.-Nr. 10909				Übertrag Soll	Übertrag Haben	Saldo Alt
23000 10909 0002 001				0,00	0,00	0,00 Haben
Gaal Robert						
Tür/Stiege/Lage: 2/-/-						
Datum	Beleg		Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.04.25	VO	158	Vorschreibung	280,18		-8.662,79
01.05.25	VO	199	Vorschreibung	280,18		-8.942,97
01.06.25	VO	265	Vorschreibung	280,18		-9.223,15
			15.365,15	6.142,00		
			Umsatz Periode Soll	Umsatz Periode Haben	Summe Soll	Summe Haben

Auszug Mail Hausverwaltung vom 23.06.2025

Rückstand Betriebskosten Top 21 (KFZ-Stellplatz):

Rückstand zum Stichtag 22.05.2025: **€ 64,80**

01.04.25	VO	158	Vorschreibung	14,27		-50,53
01.05.25	VO	199	Vorschreibung	14,27		-64,80
01.06.25	VO	265	Vorschreibung	14,27		-79,07
			782,07	703,00		
			Umsatz Periode Soll	Umsatz Periode Haben	Summe Soll	Summe Haben

Saldo per 23.06.2025: **79,07 Soll**

Auszug Mail Hausverwaltung vom 23.06.2025

Rückstände Betriebskosten (TOP 2 und Top 21) zum Stichtag 22.05.2025, gesamt:

€ 9.007,77

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.11. Wohnungseigentumsvertrag

02.11.01. Abweichende Abstimmungseinheiten / Abrechnungseinheiten

Die Aufwendung für den Betrieb und die Instandhaltung der gesamten Liegenschaft werden, sofern nicht nachfolgend eine Sonderregelung getroffen wird, von den (künftigen) Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile entsprechend § 32 WEG 2002 getragen.

Die Abrechnung der Heizkosten der gasbeheizten Zentralheizungsanlage erfolgt entsprechend dem Heizkostenabrechnungsgesetz.

Festgehalten wird, dass Veränderungen an der Gebäudesubstanz bzw. bauliche Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt nur mit Zustimmung der übrigen Eigentümer erfolgen dürfen und dabei die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind. Als Basis für die Beschlussfassung gilt das Verhältnis der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte.

Für die ausschließliche Nutzung gemeinsamer Anlagen und Liegenschaftsteile, sofern sie nicht im Wohnungseigentum stehen, oder deren Widmungsänderung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich.

Auszug Wohnungseigentumsvertrag TZ 2919/2018

02.12. Hausverwaltung

02.12.01. Monatliche Vorschreibungen

Top 2 (Wohnung):

Rechnung	Rechnung-Nr.:	10909 0002 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	10909 0002 001	
	Rechnungsdatum:	10.01.2025			
	UID-Nr.:	ATU71288224			
	Gültig ab:	01.01.2025 bis auf weiteres			
	Objekt:	Waschenbergerstraße 4c, 4651 Stadl-Paura			
	Objekt-Nr.:	10909	Nutzungsart:	Wohnung	
	Bestandseinheit:	BE-Nr. 2 / Top-Nr. 2 / Tür-Nr. 2			
 Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.					
Rechnung für: Robert Gaal					
Rechnungslegung: Im Namen und Auftrag des Eigentümers WEG Waschenbergerstraße 4c					
Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Kaltwasser	BK Wohnung	63		10,00 % €	31,50
Reparaturfond Allgemein	Nutzwert	63		0,00 % €	61,95
Betriebskosten Verwaltungshonorar	Betriebskosten Verwaltungshonorar	1		10,00 % €	24,40
Betriebskosten Allgemein	Nutzwert	63		10,00 % €	80,64
Zentralheizung	BK Wohnung	63		20,00 % €	56,70
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	61,95
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	136,54
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	56,70
Umsatzsteuer 10,00 %				€	13,65
Umsatzsteuer 20,00 %				€	11,34
Summe				€	280,18

Auszug Mail Hausverwaltung vom 23.06.2025

Top 21 (KFZ-Stellplatz):

Rechnung	Rechnung-Nr.:	10909 0021 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	10909 0021 001
	Rechnungsdatum:	10.01.2025		
	UID-Nr.:	ATU71288224		
	Gültig ab:	01.01.2025 bis auf weiteres		
	Objekt:	Waschenbergerstraße 4c, 4651 Stadl-Paura		
	Objekt-Nr.:	10909	Nutzungsart:	Stellplatz
	Bestandseinheit:	BE-Nr. 21 / Top-Nr. 21		
Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.				
Rechnung für: Robert Gaal				
Rechnungslegung: Im Namen und Auftrag des Eigentümers WEG Waschenbergerstraße 4c				
Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je USt-Satz Einheit	Betrag
Reparaturfond Allgemein	Nutzwert	5	0,00 % €	4,92
Verwaltungshonorar Garage	Betriebskosten Verwaltungshonorar	1	20,00 % €	1,39
Betriebskosten Allgemein	Nutzwert	5	20,00 % €	6,40
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %			€	4,92
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %			€	7,79
Umsatzsteuer 20,00 %			€	1,56
Summe			€	14,27

Auszug Mail Hausverwaltung vom 23.06.2025

Die Betriebskostenabrechnungen Top 1 und Top 21 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 finden sich im Anhang.

02.12.02. Rücklagen

Der Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft per 22.05.2025 beträgt: € 18.139,25

Neuer Rücklagenstand		
Stand per 31.12.2023		11.899,75
Saldo aus Abrechnungsperiode 01.01.2024 - 22.05.2025	Summe	6.239,50
Summe Aufwände	-14.041,10	
Summe Erlöse	20.280,60	
Stand per 22.05.2025		18.139,25

Auszug Mail Hausverwaltung vom 23.06.2025

02.12.03. Eigentümerversammlungen

Lt. Angabe der Hausverwaltung fand die letzte Eigentümerversammlung 2019 (!!) statt.

Das gesamte Protokoll (*übermittelt von der Hausverwaltung*) findet sich im Anhang.

2. Darstellung des Ablaufes bezüglich des Auslaufens der Gewährleistung und Festsetzung der Termine zur Begehung des Objektes und der einzelnen Wohnungen.

Herr Leibetseder erläutert diese wie folgt:

Die 3-jährige Gewährleistungsbegehung mit der ausführenden Firma wird zeitnah vor Ablauf der Frist durchgeführt. Die Frist für dieses Objekt läuft Ende November 2019 aus. Der Sinn dieser Begehung liegt in der gemeinsamen Kontrolle des Objektes bezüglich Mängel die im Rahmen der Gewährleistung noch durch den Generalunternehmer auszubessern sind. Gemeinsam mit den anwesenden Eigentümern wurde Mittwoch, 03.07.2019 ab 08:00 Uhr als Begehungstermin einstimmig festgelegt. Es wird seitens der GSA ein Infoschreiben bezüglich Ablauf der Begehung an alle Eigentümer versendet. Die Eigentümer können auch bereits im Vorfeld an die GSA mögliche Mängelpunkte (Wohnung oder auch Allgemeinbereiche) übermitteln. Der genaue Zeitplan der Begehung wird noch festgelegt. Sofern ein Eigentümer an diesem Tag verhindert ist und dennoch einen Mangel bei der Begehung in der Wohnung begutachten lassen möchte, ersuchen wir den/die Eigentümer/in sich durch eine Person Seines/Ihres Vertrauens vertreten zu lassen.

Auszug Protokoll - Kopie Hausverwaltung

Anm.d.SV:

- Eine Anfrage bei der Hausverwaltung betreffend aktuell geplanter Sanierungen ergab:

Nein, es ist aktuell keine Sanierungen geplant.

Auszug Mail Hausverwaltung vom 23.06.2025

- Eine (wiederholte) Anfrage bei der Hausverwaltung betreffend Eigentümerversammlungen NACH 2019 ergab, dass NACH 2019 KEINE Eigentümerversammlung mehr durchgeführt wurde:

es gab keine Versammlung mehr.

Auszug Mail Hausverwaltung vom 25.06.2025

02.13. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OIB RICHTLINIE 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG Haus 3, Waschenbergerstrasse, Stadl Paura

Gebäudeteil	Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Letzte Veränderung	
Straße	Katastralgemeinde	Stadl-Traun
PLZ/Ort	KG-Nr.	51126
Grundstücksnr.	Seehöhe	363 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB SK	PEB SK	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				A+
A+				
A				
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 6°C auf 36°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSD: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2015_040107 REPEA11 o11 - Oberösterreich Projektnr. 960 16.07.2015 17:28 Seite 1

Kopie Hausverwaltung

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

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

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

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Eigentumswohnungen dieser Bauart, Größe, in dieser Lage, werden – erfahrungsgemäß – großteils durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt oder stehen in Fremdnutzung (werden vermietet).

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Ertragswerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Ertragswertverfahren** (§ 5 LBG) ermittelt.



Aufgrund der konkreten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren, wird der Verkehrswert im „vereinfachten Ertragswertverfahren“ ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertung Top 2 und Top 21 („wirtschaftliche Einheit“)

Die Wohnung Top 2 sowie der KFZ-Stellplatz Top 21 werden sachverständig als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet.

Ein üblicher Käufer einer Wohnungseigentumseinheit wie jener in der gegenständlichen Wohn-Siedlung, setzt das Vorhandensein

- eines KFZ-Abstellplatzes voraus.

03.02.01. (vereinfachtes) Ertragswertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Objekten in der gegebenen Bauweise liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes der Objekte am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren** ausgegangen.

Seitens der Sachverständigen wird die nachhaltig erzielbare monatliche Nettomiete mit € 9,00/m² (*inkl. KFZ-Abstellplatz*) bewertet.

Anm.d.SV:

wirtschaftliche Einheit: Top 2 (Wohnung) UND Top 21 (KFZ-Abstellplatz)

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen,

- dass sämtliche Heizungs-/Wasser-/Elektroinstallationen in einem funktionierenden Zustand sind,
- dass kein Sanierungs-/Reparaturrückstand bei den Allgemeinteilen des Objektes vorliegt.

Die Instandhaltungs-/Bewirtschaftungskosten werden mit 15 % und das Mietausfallwagnis wird mit 4 % des Jahresrohertrages bewertet.

Aufgrund der Lage des Objektes sowie der Nachfrage am Immobilienmarkt, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 3 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren, ein Vervielfältiger von 27,68.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Instandhaltungs-/Bewirtschaftungskosten:	15 %
Mietausfallwagnis:	4 %
Kapitalisierungszinssatz:	4 %
Vervielfältiger	27,68

- Die Wohn-Nutzfläche wird lt. Nutzwertgutachten übernommen.
- Die „Loggia“ wird sachverständig NICHT als Nutzfläche bewertet.

→ Wohn-Nutzfläche gesamt (gerundet): 50 m²



Monats-Miete	50 m2	€ 9,00/m2	€ 450,00
Jährlicher Rohertrag	€ 450,00	12 Monate	€ 5.400,00
abzügl. 15 % Instandhaltungs-/Bewirtschaftungsaufwand			
vom Rohertrag € 5.400,00	15 %		- € 810,00
abzügl. 4 % Mietausfallwagnis			- € <u>216,00</u>
<i>jährlicher Reinertrag</i>			€ 4.374,00
Ertragswert			
	€ 4.374,00 x 27,68 (Vervielf.)		€ 121.072,32
Ertragswert „wirtschaftliche Einheit“ fiktiv bestandsfrei			€ 121.072,32

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

03.03.01. Grundbücherliche Rechte und Lasten

Siehe Punkt 02.10.02!

Bücherliche Rechte:

A2-INr. 4 a Verwalter der Liegenschaft

Wert zum Bewertungsstichtag 22.05.2025	€	0,00
---	----------	-------------

Bücherliche Lasten:

1 a 423/2009 4729/2015 DIENSTBARKEIT der Duldung des Eisenbahnbetriebes hier hins Gste 113/13 113/34 gem Pkt III. Kaufvertrag 2009-01-30 für Gst 113/5 (EZ 1253 KG 02001 Eisenbahnbuch) b 2449/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1398
--

C-INr. 1 – Dienstbarkeit der Duldung des Eisenbahnbetriebes:

Wert zum Bewertungsstichtag 22.05.2025	€	0,00
---	----------	-------------

2 a 423/2009 4729/2015 DIENSTBARKEIT der Unterlassung von Stellung von Schadenersatz- und Lärmschutzmaßnahmenansprüchen hier hins Gste 113/13 113/34 gem Pkt III. Kaufvertrag 2009-01-30 für Gst 113/5 (EZ 1253 KG 02001 Eisenbahnbuch) b 2449/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1398

C-INr. 2 – Dienstbarkeit der Unterlassung von Stellung von Schadenersatz- und Lärmschutzmaßnahmenansprüchen :

Wert zum Bewertungsstichtag 22.05.2025	€	0,00
---	----------	-------------

7 a 4763/2016

DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung OGV 227
Stadl-Paura hins Gst 113/13 gem Pkte I., II. und III.
Dienstbarkeitsvertrag 2016-07-11 für
Energie AG Oberösterreich (FN 76532y)
Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m)

C-INr. 7 – Dienstbarkeit der Duldung der Erdgasleitung:
Wert zum Bewertungsstichtag 22.05.2025

€ 0,00

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.03.02. Außerbücherliche Lasten

Siehe Punkt 02.10.03!

**Wert Dienstbarkeit des Fahrens und Gehens – Erhaltung – Gst.Nr. 113/37_zum
Bewertungsstichtag 22.05.2025:**

€ 0,00

Rückstand Betriebskosten Top 2 und Top 19 zum Bewertungsstichtag 22.05.2025:

€ 9.007,77

04. Verkehrswertermittlung

Verkehrswert Top 2 (Wohnung) und Top 21 (KFZ-Abstellplatz) - „wirtschaftliche Einheit“

- Der Ertragswert wurde auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten ermittelt.
- Die Nachfragesituation wurde berücksichtigt.

→ Der Ertragswert entspricht dem Verkehrswert:

Ertragswert, fiktiv lastenfrei € 121.072,32 = Verkehrswert

Der **Verkehrswert** von **Top 2** (Wohnung) und **Top 21** (KFZ-Abstellplatz), „wirtschaftliche Einheit“, Waschenberger Straße 4c, 4651 Stadl-Paura, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 22.05.2025, wird mit (gerundet) **€ 121.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

Immobilien-Preisspiegel 2025 – Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder:

Bezirk Wels-Land – Eigentumswohnung gebraucht

gute Wohnlage – sehr guter Wohnwert: € 1.716,49/m² (Durchschnittspreis)

sehr gute Wohnlage – sehr guter Wohnwert: € 2.398,33/m² (Durchschnittspreis)

→ Der sachverständig ermittelte Preis für die gegenständliche Wohnung (Nutzfläche, gerundet, 50 m², Zubehör: Eigengarten, Kellerabteil), im gegebenen Zustand (inkl. 1 KFZ-Abstellplatz), beträgt € 2.421,45/m²

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums** (gesamt 68/1.029 Anteile) von

Top 2 (Wohnung – B-INr. 4) und Top 21 (KFZ-Abstellplatz - B-INr. 26)
→ „wirtschaftliche Einheit“,

der Liegenschaft **Waschenberger Straße 4c, 4651 Stadl-Paura** (BG Wels, KG 51126 Stadl-Paura, EZ 1454, Gst.-Nr. 113/13, 113/34) wird zum Stichtag 22.05.2025, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit mit (gerundet)

€ 121.000,00

bewertet.

Bücherliche Rechte und Lasten (siehe Punkt 03.03.01.) zum Stichtag 22.05.2025:

• A2-INr. 4 a – Verwalter der Liegenschaft:	€	0,00
• C-INr. 1 – Dienstbarkeit der Duldung des Eisenbahnbetriebes:	€	0,00
• C-INr. 2 – Dienstbarkeit der Unterlassung von Schadenersatzansprüchen:	€	0,00
• C-INr. 7 – Dienstbarkeit der Duldung der Erdgasleitung:	€	0,00

Außerbücherliche Lasten (siehe Punkt 03.03.02.) zum Stichtag 22.05.2025:

• Dienstbarkeitsvertrag „Fahren und Gehen – Erhaltung Gst. 113/37“	€	0,00
• Rückstände Betriebskosten	€	9.007,77

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 26. Juni 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (5 Seiten)
- (3) Einreichplan (9 Seiten)
- (4) Betriebskosten 2023 Top 2 (4 Seiten)
- (5) Betriebskosten 2023 Top 21 (3 Seiten)
- (6) Rücklagen (1 Seite)
- (7) Protokoll Eigentümerversammlung 2019 (4 Seiten)
- (8) Fotobeilage (62 Fotos – 11 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 40 + 38 = 78 Seiten