

MMAG. Dr. Georg Traunwieser

BEWERTUNG . ANALYSE . SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

IMMOBILIENTREUHÄNDER



Bachlbergweg 51 . 4040 Linz . +43 (0) 660 65 72 707 . office@getimmo.at

NUTZWERTGUTACHTEN

Gegenstand: Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile

nach dem WEG 2002 idgF für

„2 Doppelhaushälften“

in

EZ 1440 KG 51226 Stadl-Paura-Traun, BG Wels

GST Nr. 483/21

Dr.-Jakob-Kilbertus-Straße 4 a u. 4 b, 4651 Stadl-Paura

Zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), BGBl. 2002/70, in der jeweils gültigen Fassung.

Linz, am 12.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Zweck des Gutachtens, Haftungsausschluss.....	3
1.3	Stichtag des Gutachtens	3
1.5	Grundlagen des Gutachtens	3
1.6	Anmerkungen.....	3
2	Befund.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Kataster-Orthofoto aus DORIS:.....	4
2.3	Beschreibung der Liegenschaft.....	5
2.4	Beschreibung des Objekts.....	5
2.5	Beschreibung der Ausstattung.....	5
2.6	Öffentliche Versorgung, Aufschließung.....	5
2.7	Gemeinsam genutzte Anlagen der Liegenschaft	5
2.8	Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte.....	5
3	Nutzwertgutachtachten.....	6
3.1	Grundsätze und Begriffsbestimmungen	6
3.2	Regelnutzwert.....	8
3.3	Zu- und Abschläge.....	8
3.4	Allgemeine Flächen.....	9
3.5	Zubehör und Zubehörfächen	9
3.6	Nutzwertliste.....	10
3.6.1.	Top 1	10
3.6.2.	Top 2	11
3.6.3.	Garage 1.....	12
3.6.4.	Garage 2	12
3.6.5.	Stellplätze.....	12
4	Zusammenfassung	13
5	Beilagen.....	13
5.1	Parifizierungsplan vom 27.10.25.....	14
5.2	Einreichplan mit Bewilligung vom 21.06.2022	15
5.3.	Änderungsplan vom 27.10.2025	16
5.4	Grundbuchabfrage zum 16.09.2025	17

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 17 Seiten inklusive Beilagen.

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Mohamed Aalan, Alleitenweg 21, 4030 Linz

1.2 Zweck des Gutachtens, Haftungsausschluss

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte der Liegenschaft

EZ 1440

GST Nr. 483/21

KG 51226 Stadl-Paura-Traun

Adresse: Dr.-Jakob-Kilbertus-Straße 4 a u. 4 b, 4651 Stadl-Paura

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) BGBI 2002/70 in der jeweils gültigen Fassung.

1.3 Stichtag des Gutachtens

12.12.2025

1.5 Grundlagen des Gutachtens

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 -WEG 2002, BGBI. I 2002/70
- Grundbuchauszug vom 16.09.2025
- Energieausweis vom 14.06.2021
- Baubewilligungsbescheide vom 02.07.2021 und 29.06.2022
- Einreichplan mit Bewilligung vom 21.06.2022
- Änderungsplan
- Parifizierungsplan Grundriss EG vom 27.10.25
- Empfehlungen zu Regelnutzwerte und Zu- und Abschlägen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

1.6 Anmerkungen

Die Nutzwertberechnung bezieht sich bei allen Flächen auf den Parifizierungsplan vom 27.10.25, weil die bauliche Ausführung laut Auskunft des Auftraggebers diesem Plan entspricht.

Die am 21.06.2022 im bewilligten Einreichplan gezeichneten Terrassen- und Balkonflächen sind in ihrer Ausgestaltung verändert und Gegenstand der Änderungsplanung, die zum Zeitpunkt der Nutzwertberechnung der Baubehörde noch nicht vorgelegt wurde. Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass die Austauschplanung behördlich genehmigt wird.

Es liegt ein Hausnummernbescheid vor. Die Hausnummern sind daher im Gutachten mit den Nummern 4a (westliche Haushälfte) und 4b (östliche Haushälfte) angeführt.

2 Befund

2.1 Allgemeines

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Dr.-Jakob-Kilbertus-Straße 4 a u. 4 b.

2.2 Kataster-Orthofoto aus DORIS:



2.3 Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. GST Nr. 483/21.

Die Liegenschaft ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Institutionen wie Schule, Geschäfte und kommunale Einrichtungen sind in Stadl-Paura bzw in der Umgebung vorhanden.

2.4 Beschreibung des Objekts

Das Objekt besteht aus 2 Doppelhaushälften in massiver Ausführung und 2 Garagen.

Jede Doppelhaushälfte (DHH) verfügt über einen Garten und einen eigenen Zugang.

2.5 Beschreibung der Ausstattung

Alle Häuser werden nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärme-Pumpe.

2.6 Öffentliche Versorgung, Aufschließung

Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden.

2.7 Gemeinsam genutzte Anlagen der Liegenschaft

Alle nicht als selbstständige Einheiten bezeichneten oder als Zubehör zugeteilten Flächen sind allgemeine Teile des Hauses bzw. der Anlage und bleiben bei der Nutzwertermittlung unberücksichtigt.

2.8 Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte

An wohnungseigentumstauglichen Objekten sind

2 Wohnungen (Doppelhaushälften, „DHH“),

2 Garagen als sonstige selbstständige Einheiten

WET- Objekt	Anzahl	Bezeichnung
Wohnungen	2	DHH
sonstige selbstständige Räumlichkeiten	2	Garage
Summe an WET-tauglichen Objekten:	4	

Insgesamt sind 4 WET-Objekte vorhanden.

3 Nutzwertgutachtachten

3.1 Grundsätze und Begriffsbestimmungen

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile für die wohnungseigentumtauglichen Objekte der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft, denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen (z. B. Abstellräume, Freiflächen).

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (Stiegenhaus, etc.), kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sogenannte wohnungseigentumtaugliche Objekte. An diesen kann Wohnungseigentum begründet werden.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses zu dienen.

Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil des Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa eine Garage oder ein selbstständiger Geschäftsraum.

Ein Abstellplatz für ein KFZ ist eine – etwa durch Bodenmarkierungen – deutlich abgegrenzte Bodenfläche die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Ein baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes ist im Allgemeinen ein zumindest ein nach 5 Seiten fest umschlossener Raum.

Ein selbständiger Teil des Gebäudes wird über öffentliches Gut oder allgemeine Teile der Liegenschaft aufgeschlossen oder es besteht eine sonstige baurechtlich bestehende allgemeine Aufschließung.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht anderer, mit dem Wohnungseigentum baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft (zum Beispiel keine interne Stiegen Verbindung), wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hauseingärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Die rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehör-objekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehör-objekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist

Der Nutzwert ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben. Die Berechnung des Nutzwerts erfolgt gem. § 8 (1) WEG 2002 in der jeweils gültigen Fassung. Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen Objektes zum Nutzwert aller Objekte und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Festgehalten wird, dass das Gutachten auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne, Unterlagen und Informationen erstellt wurde.

Der Gutachter haftet nicht für die Übereinstimmung des Objektes, der Außenanlagen, sonstiger Bestandteile und des Zubehörs der gesamten Liegenschaft mit der behördlichen Bewilligung. Es obliegt dem Liegenschaftseigentümer, die entsprechenden Bewilligungen zu erwirken, falls diese nicht vorhanden sind. Der Gutachter übernimmt keine Haftung für einen bestimmten technischen oder rechtlichen Zustand der gesamten Liegenschaft.

Dieses Gutachten wurde mit bestem Wissen und Gewissen erstellt. Aufgrund von Auslegungsunterschieden, divergierenden Rechtsansichten (z. B. im Zusammenhang mit der Zuteilung von Flächen und Räumen in Zubehör-Wohnungseigentum oder in Bestandteilen des Wohnungseigentumsobjektes etc.) usw. von Behörden, Ämtern oder dem Grundbuchsgericht, können nachträgliche Ergänzungen im Gutachten nicht ausgeschlossen werden. Falls notwendig, behält sich der Gutachter daher ausdrücklich die Änderung des Gutachtens vor.

3.2 Regelnutzwert

Der Regelnutzwert (RN) von 1 wird beim vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage, die Art der Beschaffenheit und die Ausstattung für folgende Wohnungen/Häuser angesetzt:

Jede Doppelhaushälfte

Nach Lage und Ausstattung wird der Unterschied zu den vorzitierten Wohnungen/Häuser mit dem Regelnutzwert nachvollziehbar mit Zu- und Abschlägen wie folgt bewertet, wobei hinsichtlich der Regelnutzwerte sowie der Zu- und Abschläge die einschlägige Literatur beachtet wird.

3.3 Zu- und Abschläge

	Bezeichnung	Abschl./ Zuschl.	Faktor
RN	Jede DHH	0%	1,00
A1	Terrasse	-80%	0,20
A2	Garten	-90%	0,10
A3	Zugang/Traufe	-80%	0,20
A4	Garage	-50%	0,50
A5	Balkon	-65%	0,35
A6	Zufahrt	-80%	0,20

3.4 Allgemeine Flächen

Alle Teile der Liegenschaft, welche nicht ausdrücklich einer Einheit zugeordnet sind, sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind allgemeine Flächen/Teile der Liegenschaft und stehen in gemeinsamer Nutzung im Sinne des § 2 (4) WEG.

Hervorzuheben sind die der Garage und dem Gartentor vorgelagerten Flächen, die im Parifizierungsplan als Vorplatz 4a und Vorplatz 4b gekennzeichnet sind, als allgemeine Flächen.

Es wird empfohlen, in den Wohnungseigentumsvertrag eine Nutzungsvereinbarung aufzunehmen, die die Nutzung der Vorplätze und ihre Erhaltung regelt!

3.5 Zubehör und Zubehörfächen

Als Zubehör gelten jene Teile, die ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

3.6 Nutzwertliste

3.6.1. Top 1

Laufende Nummer	Bezeichnung	Geschoß	Widmung	Fläche	Zuschlag/ Abschlag	Nutzwert			Mindestanteil	
						Faktor	genau	gerundet		
EH 1	DHH 4a Top 1	EG	Zimmer	14,39 m ²						
			Zimmer	14,40 m ²						
			Technik	5,74 m ²						
			Gang	12,69 m ²						
			Bad	5,70 m ²						
			WC	1,55 m ²						
			AR	2,94 m ²						
			WF	3,20 m ²						
			Kochen/Essen	18,56 m ²						
			Wohnen	18,57 m ²						
		OG	Wintergarten	28,41 m ²						
			Zimmer	14,40 m ²						
			Zimmer	14,40 m ²						
			Bad	5,70 m ²						
			WC	1,55 m ²						
			AR	2,94 m ²						
			Gang	16,38 m ²						
			Zimmer	18,58 m ²						
			Zimmer	18,56 m ²						
			Wintergarten	28,42 m ²						
			Nutzfläche	247,08 m²	RN	1,00	247,08	247		
		EG	Bestandteile des WET- Objekts:							
			Zugang/Traufe	80,18 m ²	A3	0,20	16,04	16		
		EG	Zubehör:							
			Garten	76,03 m ²	A2	0,10	7,60	8		
			Garten	57,77 m ²	A2	0,10	5,78	6		
							277	277 / 574		

3.6.2. Top 2

Laufende Nummer	Bezeichnung	Geschoß	Widmung	Fläche	Zuschlag/Abschlag	Nutzwert			Mindestanteil
						Faktor	genau	gerundet	
EH2	DHH 4b Top 2	EG	Zimmer	14,39 m ²					
			Zimmer	14,40 m ²					
			Technik	5,74 m ²					
			Gang	12,69 m ²					
			Bad	5,70 m ²					
			WC	1,55 m ²					
			AR	2,94 m ²					
			WF	3,20 m ²					
			Kochen/Essen	18,57 m ²					
			Wohnen	18,58 m ²					
			Wintergarten	28,42 m ²					
			Zimmer	14,41 m ²					
			Zimmer	14,40 m ²					
			Bad	5,70 m ²					
			WC	1,55 m ²					
			AR	2,94 m ²					
			Gang	16,38 m ²					
			Zimmer	18,58 m ²					
			Zimmer	18,57 m ²					
			Wintergarten	28,42 m ²					
			Nutzfläche	247,13 m²	RN	1,00	247,13	247	
			Bestandteile des WET- Objekts:						
		EG	Zugang/Traufe	80,20 m ²	A3	0,20	16,04	16	
		EG	Zubehör:						
			Garten	57,71 m ²	A2	0,10	5,77	6	
			Garten	75,85 m ²	A2	0,10	7,59	8	
							277	277 / 574	

3.6.3. Garage 1

Laufende Nummer	Bezeichnung	Geschoß	Widmung	Fläche	Nutzwert			Mindestanteil
					Faktor	genau	gerundet	
EH3	Garage 4a	EG	Garage	19,50 m ²	0,50	9,75	10	
			Bestandteil des WET - Objekts:					
				0	0,00	0,00	0	
							10	10 / 574

3.6.4. Garage 2

Laufende Nummer	Bezeichnung	Geschoß	Widmung	Fläche	Nutzwert			Mindestanteil
					Faktor	genau	gerundet	
EH4	Garage 4b	EG	Garage	19,50 m ²	0,50	9,75	10	
			Bestandteil des WET - Objekts:					
				0	0,00	0,00	0	
							10	10 / 574

3.6.5. Stellplätze

Es sind keine Stellplätze als Wohnungseigentumsobjekte im Sinne des § 2 (2) WEG auszuweisen.

4 Zusammenfassung

Laufende Nummer	Bezeichnung	Ebene	Mindestanteile
EH1	DHH 4a	EG/OG	277 / 574
EH2	DHH 4b	EG/OG	277 / 574
EH3	Garage 4a	EG	10 / 574
EH4	Garage 4b	EG	10 / 574
Summe der Mindestanteile:			574 / 574

5 Beilagen

Diese Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil des Gutachtens:

- Grundbuchauszug vom 16.09.2025
- Änderungsplan vom 27.10.2025
- Parifizierungsplan vom 27.10.25

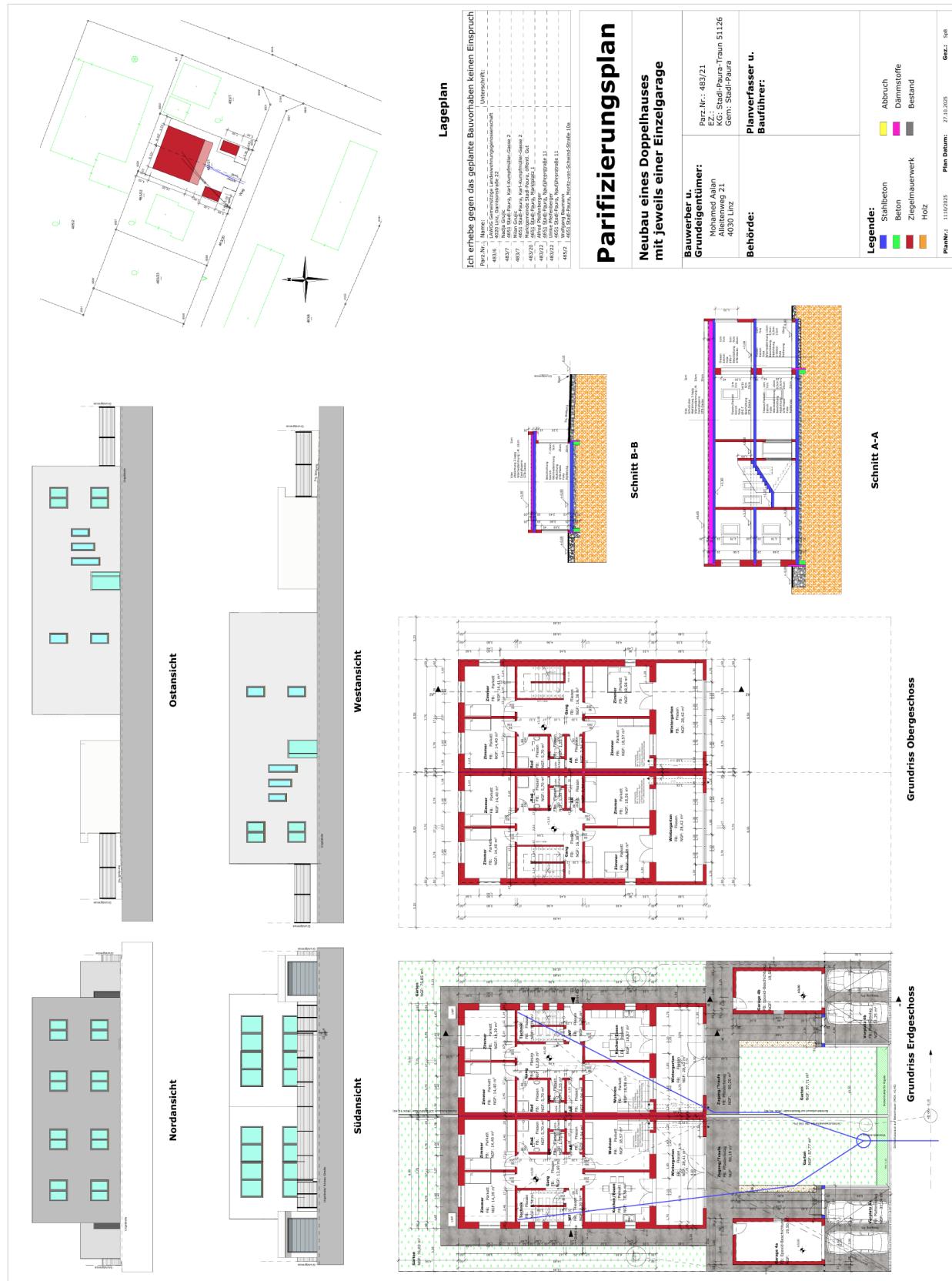
Linz, am 12.12.2025



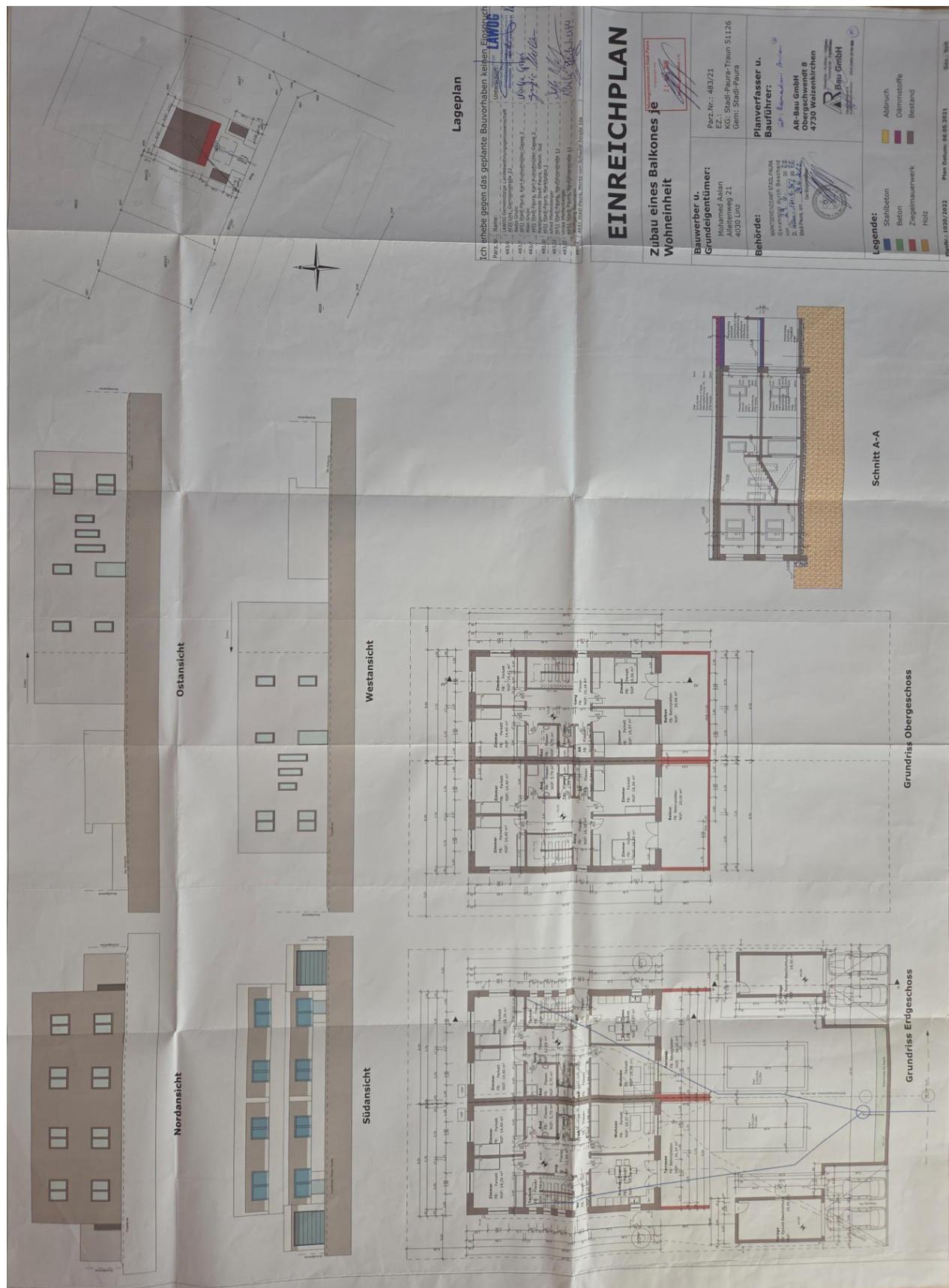
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

SV-Bestellung 94.70 Nutzwertfestsetzung, Parifizierung, LG Linz

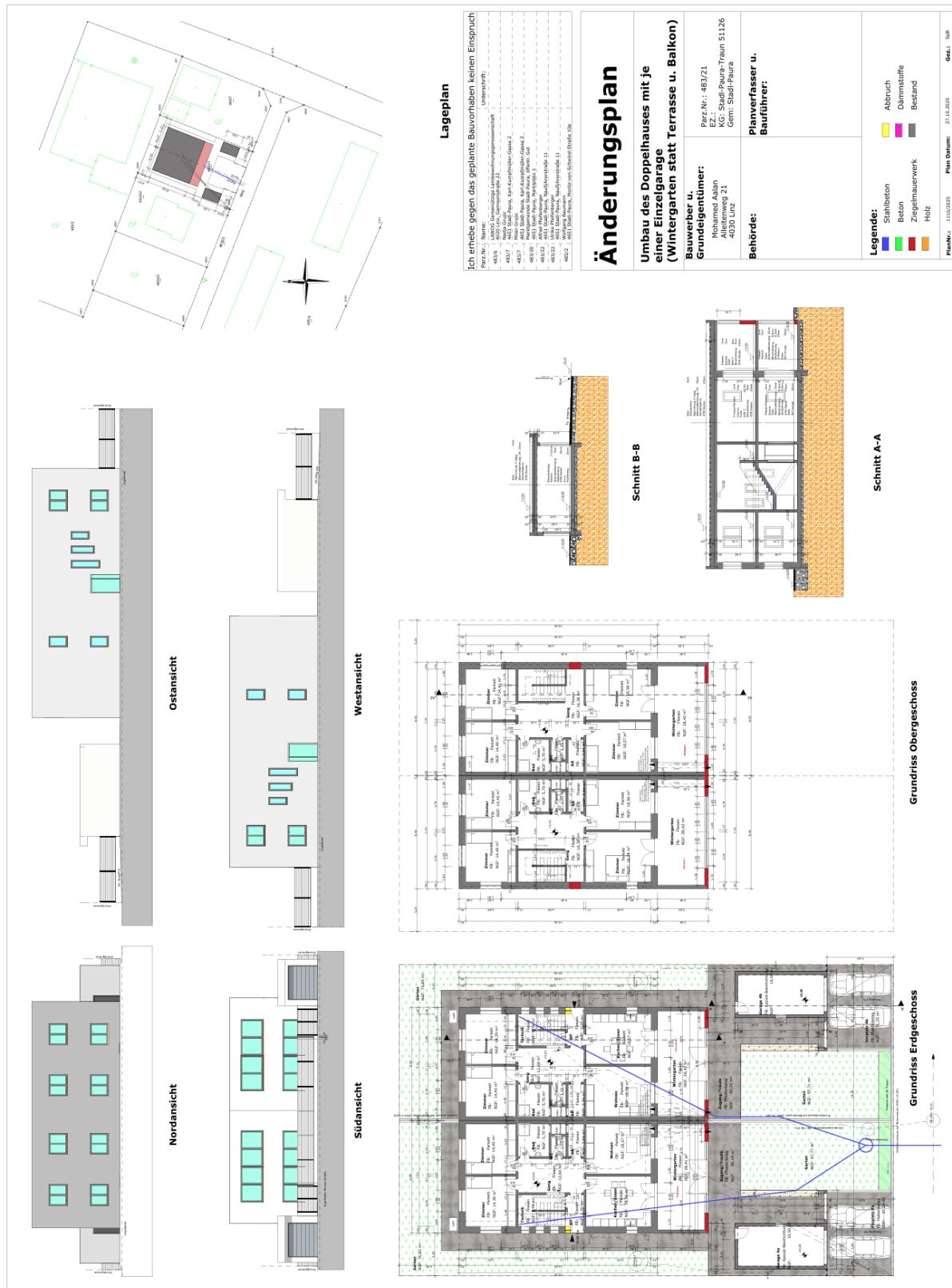
5.1 Parifizierungsplan vom 27.10.25



5.2 Einreichplan mit Bewilligung vom 21.06.2022



5.3. Änderungsplan vom 27.10.2025



5.4 Grundbuchabfrage zum 16.09.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51126 Stadl-Paura - Traun
BEZIRKSGERICHT Wels

EINLAGEZAHL 1440

Letzte TZ 4562/2023

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
483/21 G Gärten(10) * 877 Dr.-Jakob-Kilbertus-Straße 4

Legende:

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

***** A2 *****
1 a 1798/2014 BEV 1153/2013/51 Änderung hins Gst 483/21
2 a 1798/2014 Eröffnung der Einlage für Gst 483/21 aus EZ 444
3 a 1798/2014 Bauplatz (auf) Gst 483/21,
Bescheid 2013-12-02, Bescheid 2014-02-11, Zl Gem-031-6/2013

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Mohamed Aalan
GEB: 1988-10-27 ADR: Alleitenweg 21, Linz 4030
a 3909/2020 IM RANG 2588/2020 Kaufvertrag 2020-05-07 Eigentumsrecht

***** C *****
1 a 6586/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-10-13
PFANDRECHT EUR 583.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 116.600,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht

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