

F R A N Z G E B A U E R

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe: Immobilien Fachgebiet: Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Schulgasse 48a, 6162 MUTTERS, Telefon 0699 / 17 56 77 24
gebauer.franz@a1.net

NUTZWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002
BGBL I 2002/70 i. d. g. F.

**zum Zwecke der Begründung
von Wohnungseigentum**

an der Liegenschaft in

**EZ 571 Grundbuch 81002 Ampaß
Grundstück Nr. 100/16**

Bezirksgericht Hall (i. T.)

Geplantes Doppel- Wohnhaus

Mutters, am 4. Juli 2018

AUFTRAGGEBERIN:

Fa. Mein Zuhause Bauträger GmbH
6141 Schönberg, Dorfstraße 8

STICHTAG DES GUTACHTENS:

4. 7. 2018

GRUNDLAGEN:

WEG 2002 BGBL I 2002/70 i. d. g. F.

Ortsbesichtigung

Grundbuchsauszug/aktueller Grundbuchstand

Einreichpläne, adaptiert als beil. Parifizierungs- Plansatz

Maßgebliche Baugenehmigung vom 2. Juli 2018

Nutzflächen- und Zubehöraufstellung, in die Bewertung integriert
(Planmaße bzw. Naturmaß bei Abweichungen von mind. 3%)

Widmung der Räume lt. Plansatz und Auftraggeber

Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betr. Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002

Anmerkung: sonstige, für die Parifizierung relevante Unterlagen wurden von Auftraggeberseite nicht zur Verfügung gestellt.

BEFUND:

A) Grundbuchstand/Liegenschaftsadresse

Einlagezahl: 571

Grundbuch: 81002 Ampass

Grundstücksnummer: 100/16

Bezirksgericht: Hall (i. T.)

Liegenschaftsadresse: steht noch aus

aktuelle Liegenschaftseigentümerin:

Fa. Mein Zuhause Bauträger GmbH

6141 Schönberg, Dorfstraße 8

B) Vorhaben/Auftrag

Die Auftrag gebende Gesellschaft ist bürgerliche Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft und errichtet darauf gemäß Baubewilligung des Bürgermeisters der Gemeinde Schönberg vom 2. Juli 2018 AZ. 131/9-836/2018-H-1 ein Doppel-Wohnhaus mit 4 Carport- Einstellplätzen.

Daran soll Miteigentum im Sinn des WEG 2002 begründet werden. Zu diesem Zwecke sind gem. § 9 Abs. 1 dieses Gesetzes Nutzwerte zu ermitteln, die der Begründung bzw. Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde zu legen sind. Mit der Erstellung des diesbezüglichen Nutzwert- Gutachtens wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt.

C) Objektbeschreibung:

Die geplante Kleinwohnanlage wird nach Plan- und Baubescheid- gemäßer Fertigstellung zwei eigenständige Wohneinheiten in Form von zwei direkt aneinander angebaute, sich jeweils über Unter-, Erd- und Obergeschoss erstreckenden Wohnhäusern umfassen. Zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen sind außen auf EG- Niveau ein Doppel- sowie zwei Einzel- Carports für - in Summe - 4 KFZ- Einstellplätze geplant.

D) GEPLANTES WOHNUNGSEIGENTUM:

WE- Objekte:

Wohnungen:	2	
sonstige selbständige Räumlichkeiten:		0
WE- taugliche Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:	<u>4</u>	
wohnungseigentumstaugliche Objekte insgesamt:	<u>6</u>	

mit WE- Objekten baulich verbundene Teile der Liegenschaft:

Balkone,
Terrassen,
interne Stiegenhäuser,
intern zugängliche Kellerräume

Zubehörobjekte:

Vorgärten
Zugang zu Top 1 unter dem Carport- Dach vor der Eingangstür
Vorplätze vor einem Teil der Carport- Einstellplätze

Allgemeinflächen

(der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmete Liegenschaftsbereiche, an welchen somit Wohnungseigentum nicht bestehen kann und welche daher auch keinen Nutzwert aufweisen):

Zugangs- und Zufahrtsbereiche lt. LAGE/EG- Plan

GRUNDSÄTZE/BEGRIFFE/ALLGEMEINES:

„wohnungseigentumstaugliche“ Objekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten (Geschäfte, Garagen, Büros, Werkstätten, Lager etc.) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

„Zubehörobjekte“ sind selbständigen WE- Objekten zugeordnete, baulich mit ihnen nicht verbundene Teile der Liegenschaft

der „Nutzwert“ eines WE- Objektes ist jeweils eine ganze Zahl, welche sich aus seiner Nutzfläche sowie entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen für ihren Wert erhöhende oder vermindende Eigenschaften sowie für baulich mit ihnen verbundene Teile der Liegenschaft und für Zubehörobjekte errechnet, u. zw. nach entsprechender Rundung (Abrundung unter 0,50, Aufrundung ab 0,50) der einzelnen Teilbeträge (s. u.)

die Nutzflächen, die baulich damit verbundenen Liegenschaftsteile sowie die Zubehörobjekte sind in der nachstehenden Nutzwerttabelle bei jedem WE- Objekt einzeln erfasst. Ihre w. o. ermittelten und gerundeten Teilwerte sind vorerst ebenfalls einzeln ausgewiesen und ergeben in Summe den Nutzwert des einzelnen WE- Objektes. Aus der Summe aller Einzel- Nutzwerte wiederum errechnet sich der Gesamtnutzwert der Liegenschaft. Das Verhältnis Einzelnutzwert/Gesamtnutzwert schließlich ergibt den je WE- Objekt zu verbückernden Liegenschaftsanteil

die Zuschläge für baulich mit einem WE- Objekt verbundene Liegenschaftsteile sowie für Zubehörobjekte sind wie erwähnt einzeln zu runden und können auch weniger als 2% der Nutzfläche ausmachen, müssen jedoch mindestens 1 Anteil betragen, selbst wenn die Rundung theoretisch 0 ergäbe, sonstige Zuschläge zur sowie Abstriche von der Nutzfläche, welche insgesamt nicht mehr als 2 % davon ausmachen, haben nach den Bestimmungen des WEG 2002 unberücksichtigt zu bleiben

NUTZWERTE JE M2/BEWERTUNGSFAKTOREN:

„Regeleinheit(en)“, d. h. Faktor 1,0 für die eigentliche Nutzfläche

(also ohne damit baulich verbundene Liegenschaftsteile und Zubehörobjekte)

Wohnungen Top 1, Top 2

Einheiten mit *Zuschlägen* oder *Abstrichen* für Vor- oder Nachteile wie bevorzugte oder nachteilige Lage und Grundrissgestaltung sowie für betriebliche Nutzung, Verwendung als Lager, Garage, KFZ- Abstellplatz, etc.

Carport- Einstellplätze Top AP1 bis Top AP4 Faktor 0,30

Zuschläge für mit WE- Objekten baulich verbundene Liegenschaftsteile:

25 % der Terrassen- und Balkonflächen,

20 % der Luftraum- Projektionsflächen ü. d. Innentreppen

40 % der Fläche der intern zugänglichen Kellerräume

Zuschläge für die Zubehörobjekte (bezogen auf ihr jeweiliges Ausmaß):

für die Gartenflächen 10 %,

für die Vorplätze vor Top 1 und vor den Carports 15 %.

NUTZWERTERMITTLUNG:

Auf Basis der vor angeführten Grundlagen, Bewertungskriterien und Grundsätze ergeben sich für die gegenständliche Liegenschaft folgende, der Begründung bzw. Einverleibung von Wohnungseigentum i. S. d. WEG 2002 i. d. g. F. zu Grunde zu legende Nutzwerte:

BEILAGEN:

- Lageplan/EG- Grundriss
- OG- Grundriss
- UG- Grundriss

Hinweis: die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Gutachtens.

Abschließende **ERKLÄRUNG:**

Der Sachverständige erklärt unter Hinweis auf den abgelegten Eid, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben und keiner Person gegenüber befangen zu sein, welche nach seiner Kenntnis davon betroffen ist.

(Franz Gebauer)