

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- ENTWURF

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 430
Grundbuch 81116 Lans
Grundstück Nr. 230/4**

Bezirksgericht Innsbruck

**Geplante Klein- Wohnanlage
6072 Lans, Kralbergweg 279a, 279b**

Mutters, am ???. August 2020

AUFTRAGGEBERIN:

Fa. Mein Zuhause Bauträger GmbH
6112 Wattens, Voldererweg 30c

STICHTAG DES GUTACHTENS:

???. 8. 2020

GRUNDLAGEN:

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

allfällige Ortsbesichtigung

Grundbuchsauszug/aktueller Grundbuchstand

Einreich- Pläne, adaptiert als beil. Parifizierungs- Plansatz

Maßgebliche Baugenehmigung

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: 430

Grundbuch: 81116 Lans

Grundstücksnummer: 230/4

Bezirksgericht: Innsbruck

aktuelle Liegenschaftseigentümerin:

Fa. Mein Zuhause Bauträger GmbH

6112 Wattens, Voldererweg 30c

Liegenschaftsadresse:

6072 Lans, Kralbergweg 279a, 279b

B) Vorhaben/Auftrag

Die Fa. Mein Zuhause Bauträger GmbH ist bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 430, Grundbuch 81116 Lans, bestehend aus Grundstück Nr. 230/4. Sie errichtet darauf gemäß Baubewilligung des Bürgermeisters der Gemeinde Lans vom ??? August 2020, AZ BAU ???/2020 eine Klein- Wohnanlage, bestehend aus zwei einzelnen Einfamilien- Wohnhäusern mit der künftigen Anschrift Kralbergweg 279a, 279b.

Daran soll Miteigentum im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes 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 Klein- Wohnanlage wird, wie bereits erwähnt, nach Plan- und Baubescheid- gemäßer Fertigstellung zwei einzelne, im Einreichplan mit „Haus A“ bzw. „Haus B“ bezeichnete, komplett eigenständige Einfamilien- Wohnhäuser umfassen, welche sich jeweils über Keller-, Erd- und Obergeschoss erstrecken und jeweils eigenständige Wohneinheiten im Sinn des WEG 2002 darstellen.

Das Kellergeschoss eines jeden Wohnhauses wird lt. genehmigtem Einreichplan in einen Technikraum sowie 2 große Parteienkeller und den Kellergang unterteilt. Ebenerdig werden in beiden Häusern neben dem dortigen Eingangsbereich der Wohn/Essbereich samt Küche, ein WC sowie ein Abstellraum untergebracht. In den Obergeschossen finden pro Haus 4 Schlafzimmer, ein Bad mit WC, eine Dusche mit WC sowie der Gang zwischen den einzelnen Räumlichkeiten Platz.

Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind außen im Bereich von Haus A zwei Carports geplant, im Bereich von Haus B ist ein Carport vorgesehen.

D) GEPLANTES WOHNUNGSEIGENTUM SOMIT:

WE- Objekte:

Wohnungen:	2
sonstige selbständige Räumlichkeiten:	0
WE- taugliche Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (Carports):	<u>3</u>
wohnungseigentumstaugliche Objekte insgesamt:	<u>5</u>

mit WE- Objekten baulich verbundene Teile der Liegenschaft:

Balkone und Terrassen, eigener, überdachter Zugangsbereich pro Haus, sämtliche, in beiden Häusern intern erschlossene Kellerräumlichkeiten, vom jeweiligen Wohnhaus aus bzw. nur über die EG- Terrasse zugängliche Gartenanteile, Vorflächen/Zufahrtsbereiche vor den Carport- Einstellplätzen AP2 und Top AP3

Zubehörobjekte: keine

Allgemeinflächen: gemeinsamer Zugangs- und Zufahrtsbereich außen (S. Plansatz)

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

die Nutzflächen, die baulich damit verbundenen Liegenschaftsteile sowie allfällige 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 verbüchernden Liegenschaftsanteil

Zuschläge für baulich mit einem WE- Objekt verbundene Liegenschaftsteile sowie für allfällige 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 „Haus A“, Top „Haus B“

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, AP2 und AP3

Bewertungsfaktor Faktor 0,30

Zuschläge für mit WE- Objekten baulich verbundene Liegenschaftsteile:

40 % der Flächen der intern zugänglichen Kellerräumlichkeiten,

25 % der Balkon- und Terrassenflächen,

25 % der Fläche der überdachten Zugänge vor den jeweiligen Hauseingängen

10 % der Flächen der Gartenanteile

10 % der jeweiligen Vorplatz/Zufahrtsflächen vor Carport 2 und Carport 3.

Zuschläge für Zubehörobjekte:

Keine Zubehörobjekte vorgesehen

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:

- Übersichtsplan mit den Ansichten von beiden Wohnhäusern
- Übersichtsplan von Erd- und Obergeschoss beider Wohnhäuser inkl. übersichtlicher Darstellung der Außenanlagen- Aufteilung
- Übersichtsplan Schnitte + Keller von beiden Wohnhäusern
- Grundriss- Ausschnitt Erdgeschoss Haus A inkl. Außenanlagen
- OG- Grundriss Haus A
- KG- Grundriss Haus A
- Grundriss- Ausschnitt Erdgeschoss Haus B inkl. Außenanlagen
- OG- Grundriss Haus B
- KG- Grundriss Haus B

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)