

Architekt
Dipl.-Ing. Gerhard Bonecker
Colingasse 3
6020 Innsbruck

GUTACHTEN

Innsbruck, am 6.12.1996

Betrifft:

Nutzwerte zur Begründung von Wohnungseigentum
an der Wohnanlage auf Gst-Nr 1475/2, GB 83121 Voldöpp, BG Rattenberg

Auftraggeber bzw. Wohnungseigentumsorganisator:

Firma DOMO BaugmbH, Radfeld 111A, 6240 Radfeld

Beilagen:

Baubescheid, Grundbuchsauszug, Kaufvertrag
Plansatz mit integrierter Nutzflächenaufstellung

NUTZWERTFESTSETZUNG WOHNANLAGE KRAMSACH II

Betrifft: Nutzwertfeststellung für die geplante Wohnanlage GST.-Nr. 1475/2, GB. 83121
Voldöpp, Bezirksgericht Rattenberg, Unterkramsach Nr. 106, A - 6233 Kramsach

Auftrag:

Der unterzeichnete Ziviltechniker für Hochbau wurde von der Firma DOMO BaugembH. beauftragt, die Nutzwertfeststellung für die geplante Wohnanlage Unterkramsach auf Bp. 1475/2, nach den beiliegenden Plänen, zu erstellen.

UNTERLAGEN:

1. Genehmigte Einreichpläne M= 1:100
2. Baubescheid der Gemeinde Kramsach
3. Lageplan M= 1:500

Es wird vorgeschlagen für die gegenständliche Liegenschaft, Wohnanlage Kramsach II auf GST.-Nr. 1475/2, GB. 83121 Voldöpp, lt. beiliegenden Plänen, die Nutzwerte der Wohneinheiten TOP1, TOP 2, TOP 3, TOP 4, TOP 5, TOP 6, TOP 7, TOP 8, TOP 9, TOP 10, TOP 11, TOP 12, TOP 13, TOP 14 gem. §3, § 5 und § 6 des WEG 75, in der geltenden Fassung, wie nachstehend festgesetzt, zu beantragen.

Beschreibung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Kramsach, Unterkramsach Nr. 106, in guter Wohnlage. Die Wohnanlage besteht aus 14 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Die Liegenschaft ist ein ebenflächiges ca. rechteckiges Grundstück, Längsrichtung annähernd Nord - Süd gerichtet.

Das Grundstück grenzt an der Südseite direkt an einen Gemeindeweg an.

Grundsätzlich sind für jede Wohneinheit 1 Tiefgaragenstellplatz vorgesehen, weiters stehen 14 Besucherparkplätze, 1 Müllhäuschen, Kinderspielplatz und Gartenanteile zu den Wohnungen TOP 1, TOP 2, TOP 3, TOP 8, TOP 9, TOP 10 zur Verfügung.

Die Liegenschaft soll nun durch Errichtung von Wohnungseigentum wie folgt getrennt werden:

Wohneinheit TOP 1:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoß südseitig mit einer Terrasse, Gartenanteil, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 2:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit (Maisonette) im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß westseitig mit einer Terrasse, Balkon, Gartenanteil, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 3:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoß westseitig mit einer Terrasse, Gartenanteil, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 4:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im 1. Obergeschoß südseitig mit einem Balkon, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 5:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im 1. Obergeschoß westseitig mit einem Balkon, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 6:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Dachgeschoß südseitig mit zwei Terrassen, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 7:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Dachgeschoß westseitig mit einer Terrasse, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 8:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoß westseitig mit einer Terrasse, Gartenanteil, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 9:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit (Maisonette) im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß westseitig mit einer Terrasse, Balkon, Gartenanteil, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 10:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoß westseitig mit einer Terrasse, Gartenanteil, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 11:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit 1. Obergeschoß westseitig mit einem Balkon, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 12:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im 1. Obergeschoß westseitig mit einem Balkon, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 13:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Dachgeschoß westseitig mit einer Terrasse, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Wohneinheit TOP 14:

Bestehend aus: abgeschlossene Wohneinheit im Dachgeschoß westseitig mit einer Terrasse, Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Gemeinsam genutzte Räume und Flächen:

Stiegenhäuser vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoß, Heizraum, Trockenräume, Schutzräume, Schleusen, Kinderspielplatz, Müllhäuschen, gemeinsame Grünflächen, Zufahrt, Parkflächen mit Besucherparkplätzen laut Lageplan.

Wohneinheit TOP 1 - Erdgeschoß:

bestehend aus:

Lage: Süd / West

Abstellraum:	1,90 m2
Bad:	5,00 m2
Diele:	7,83 m2
WC:	1,70 m2
Wohnen/Essen:	27,64 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>10,85 m2</u>

54,92 m2 NW 55

Zuschläge / Abzüge: -----

Zubehör:

Terrasse:	7,22 m2	NW	3
Kellerabteil:	3,24 m2	NW	1
Tiefgarageabstellplatz -TG1:	12,00 m2	NW	5
Garten:	<u>41,99 m2</u>	NW	<u>4</u>

NW 68

Wohneinheit TOP 2 - Erdgeschoß u. 1.OG:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	2,43 m2
Bad:	5,48 m2
Diele:	6,46 m2
Diele:	5,28 m2
WC:	1,80 m2
Wohnen/Essen:	29,65 m2
Zimmer 1:	13,26 m2
<u>Zimmer 2:</u>	<u>14,30 m2</u>

78,66m2 NW 79

Zuschläge / Abzüge: - 6% - NW 4,72 d.h. - NW 5

Zubehör:

Terrasse+Balkon:	14,97 m2	NW	5
Kellerabteil:	4,98 m2	NW	1
Tiefgaragenabstellplatz- TG2:	11,94 m2	NW	5
Garten:	<u>49,79 m2</u>	NW	<u>5</u>

NW 90

Wohneinheit TOP 3 - Erdgeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,55 m2
Bad:	5,00 m2
Diele:	8,18 m2
WC:	1,70 m2
Wohnen/Essen:	29,24 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>10,74 m2</u>

56,41 m2 NW 56

Zuschläge / Abzüge: - 3% - NW 1,69 d.h. - NW 2

Zubehör:

Terrasse:	9,09 m2	NW 3
Kellerabteil:	3,24 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG3:	11,94 m2	NW 5
Garten:	<u>45,93 m2</u>	<u>NW 5</u>

NW 68

Wohneinheit TOP 4 - 1. Obergeschoß:

bestehend aus:

Lage: Süd / West

Abstellraum:	1,90 m2
Bad:	5,00 m2
Diele:	7,83 m2
WC:	1,70 m2
Wohnen/Essen:	27,54 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>10,85 m2</u>

54,82 m2 NW 55

Zuschläge / Abzüge: -----

Zubehör:

Balkon:	6,12 m2	NW 2
Kellerabteil:	3,33 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG4:	<u>11,94 m2</u>	<u>NW 5</u>

NW 63

Wohneinheit TOP 5 - 1.Obergeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,55 m2
Bad:	5,00 m2
Diele:	8,18 m2
WC:	1,70 m2
Wohnen/Essen:	29,14 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>10,74 m2</u>

56,31 m2 NW 56

Zuschläge / Abzüge: - 3% - NW 1,69 d.h. - NW 2

Zubehör:

Balkon:	6,12 m2	NW 2
Kellerabteil:	3,31 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG5:	<u>13,06 m2</u>	<u>NW 5</u>

NW 62

Wohneinheit TOP 6 - Dachgeschoß:

bestehend aus:

Lage: Süd/West

Abstellraum:	1,89 m2
Bad:	6,04 m2
Diele:	7,48 m2
WC:	1,70 m2
Wohnen/Essen:	32,04 m2
Zimmer 1:	14,57 m2
<u>Zimmer 2:</u>	<u>10,02 m2</u>

73,74 m2 NW 74

Zuschläge / Abzüge: + 5% + NW 3,70 d.h. + NW 4

Zubehör:

Terrasse:	20,22 m2	NW 7
Kellerabteil:	3,99 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG18:	<u>11,00 m2</u>	<u>NW 4</u>

NW 90

Wohneinheit TOP 7 - Dachgeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,48 m2
Bad:	5,51 m2
Diele:	3,89 m2
Wohnen/Essen:	21,92 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>10,11 m2</u>

42,91 m2 NW 43

Zuschläge / Abzüge: -----

Zubehör:

Terrasse:	8,02 m2	NW 3
Kellerabteil:	3,99 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG7:	<u>11,00 m2</u>	<u>NW 4</u>

NW 51

Wohneinheit TOP 8 - Erdgeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,90 m2
Bad:	5,00 m2
Diele:	7,83 m2
WC	1,70 m2
Wohnen/Essen:	27,28 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>11,52 m2</u>

55,23 m2 NW 55

Zuschläge / Abzüge: -----

Zubehör:

Terrasse:	7,43 m2	NW 3
Kellerabteil:	4,44 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG8:	11,00 m2	NW 4
Garten:	<u>55,70 m2</u>	<u>NW 6</u>

NW 69

Wohneinheit TOP 9 - Erdgeschoß und 1.Obergeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	2,43 m2
Bad:	5,48 m2
Diele:	6,46 m2
Diele:	5,28 m2
WC:	1,80 m2
Wohnen/Essen:	29,65 m2
Zimmer 1:	13,26 m2
<u>Zimmer 2:</u>	<u>14,30 m2</u>

78,66 m2 NW 79

Zuschläge / Abzüge: - 6% - NW 4,72 d.h. - NW 5

Zubehör:

Terrasse + Balkon:	14,97 m2	NW 5
Kellerabteil:	5,58 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG9:	13,28 m2	NW 5
<u>Garten:</u>	<u>60,68 m2</u>	<u>NW 6</u>

NW 91

Wohneinheit TOP 10 - Erdgeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,76 m2
Bad:	4,91 m2
Diele:	7,70 m2
WC:	1,80 m2
Wohnen/Essen:	26,43 m2
Zimmer 1:	10,06 m2
<u>Zimmer 2:</u>	<u>11,34 m2</u>

64,00 m2 NW 64

Zuschläge / Abzüge: - 6% - NW 3,84 d.h. - NW 4

Zubehör:

Terrasse :	8,67 m2	NW 3
Kellerabteil:	4,36 m2	NW 1
Tiefgaragenabstellplatz-TG10:	12,96 m2	NW 5
<u>Garten:</u>	<u>55,71 m2</u>	<u>NW 6</u>

NW 75

Wohneinheit TOP 11 - 1. Obergeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,90 m2
Bad:	5,00 m2
Diele:	7,83 m2
WC:	1,70 m2
Wohnen/Essen:	27,17 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>11,52 m2</u>

55,12 m2

NW 55

Zuschläge / Abzüge: -----

Zubehör:

Balkon:	6,12 m2	NW	2
Kellerabteil:	4,36 m2	NW	1
Tiefgaragenabstellplatz-TG11:	<u>12,96 m2</u>	NW	<u>5</u>

NW 63

Wohneinheit TOP12 - 1.Obergeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,76 m2
Bad:	4,91 m2
Diele:	7,70 m2
WC:	1,80 m2
Wohnen/Essen:	26,33 m2
Zimmer 1:	10,06 m2
<u>Zimmer 2:</u>	<u>11,34 m2</u>

63,90 m2

NW 64

Zuschläge / Abzüge: - 3% - NW 1,92 d.h. - NW 2

Zubehör:

Balkon:	6,12 m2	NW	2
Kellerabteil:	4,02 m2	NW	1
Tiefgaragenabstellplatz-TG12:	<u>13,28 m2</u>	NW	<u>5</u>

NW 70

Wohneinheit TOP13 - Dachgeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	2,02 m2
Bad:	5,59 m2
Diele:	7,87 m2
WC:	2,10 m2
Wohnen/Essen:	30,82 m2
Zimmer 1:	12,63 m2
<u>Zimmer 2:</u>	<u>12,21 m2</u>

73,24 m2 NW 73

Zuschläge / Abzüge: + 3% + NW 2,19 d.h. + NW 2

Zubehör:

Terrasse: 13,95 m2 NW 5

Kellerabteil: 3,25 m2 NW 1

Tiefgaragenabstellplatz-TG13: 14,03 m2 NW 6

NW 87

Wohneinheit TOP14 - Dachgeschoß:

bestehend aus:

Lage: West

Abstellraum:	1,60 m2
Bad:	5,55 m2
Diele:	6,80 m2
Wohnen/Essen:	25,29 m2
<u>Zimmer 1:</u>	<u>10,22 m2</u>

49,46 m2 NW 49

Zuschläge / Abzüge: -----

Zubehör:

Terrasse: 8,92 m2 NW 3

Kellerabteil: 3,25 m2 NW 1

Tiefgaragenabstellplatz-TG14: 12,15 m2 NW 5

NW 58

ZUSAMMENSTELLUNG:

TOP 1	Nutzwert	63	Anteile	63/1005	6,77 %
TOP 2	Nutzwert	90	Anteile	90/1005	8,96 %
TOP 3	Nutzwert	63	Anteile	63/1005	6,77 %
TOP 4	Nutzwert	63	Anteile	63/1005	6,27 %
TOP 5	Nutzwert	62	Anteile	62/1005	6,16 %
TOP 6	Nutzwert	90	Anteile	90/1005	8,96 %
TOP 7	Nutzwert	51	Anteile	51/1005	5,07 %
TOP 8	Nutzwert	69	Anteile	69/1005	6,87 %
TOP 9	Nutzwert	91	Anteile	91/1005	9,05 %
TOP 10	Nutzwert	75	Anteile	75/1005	7,46 %
TOP 11	Nutzwert	63	Anteile	63/1005	6,27 %
TOP 12	Nutzwert	70	Anteile	70/1005	6,97 %
TOP 13	Nutzwert	87	Anteile	87/1005	8,65 %
TOP 14	Nutzwert	58	Anteile	58/1005	5,77 %
		1005		1005/1005	100 %

BEGRÜNDUNG:

Bei der Ermittlung der Nutzwerte bzw. Anteile zur Begründung von Wohnungseigentum ist entsprechend den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 WEG von der Nutzfläche der einzelnen Einheiten als Basis auszugehen. Werterhöhende oder wertmindernde Umstände, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus Zweckbestimmung, Ausstattung, Lage und Zubehör ergeben, sind in Form von Zuschlägen und Abstrichen auszudrücken.

Den vorstehend ausgewiesenen Nutzwerten liegen im einzelnen folgende Bewertungsgrundsätze und Kriterien zugrunde:

1. Die Nutzfläche der Erdgeschoßwohnung TOP 1, TOP 8 und im Obergeschoß der TOP 4 und TOP 11 ist jeweils zu 100% als Regelnutzwert angerechnet.
2. Dem gegenüber stehen die 2 Maisonettenwohnungen TOP 2 und TOP 9 welche nur von Westen belichtet sind und ein Bad ohne Fenster aufweisen, d.h. 6 % Abschlag, sowie die Erdgeschoßwohnung TOP 10 welche wegen der lagebedingten schlechten Belichtungsverhältnisse und einem Bad ohne Fenster ebenfalls einen Abschlag von 6 % aufweist.
3. Die Wohnung TOP 3 wird wegen ihrer Lage im Erdgeschoß und ihrer daraus resultierenden lagebedingten schlechten Belichtung um 3 %, sowie die TOP 5 wegen ihrer innenliegenden Lage und der ebenfalls lagebedingten schlechten Belichtung um 3 % gegenüber ihrer Nutzfläche abgewertet.
Weiters wird die Innenwohnung TOP 12 im Obergeschoß um 3 % der Nutzfläche abgewertet, da diese ein Bad ohne Fenster aufweist.

4. Die innenliegende 2-Zimmerwohnung TOP 7 und TOP 14 im Dachgeschoß besitzen kein vom Bad getrenntes WC.

Diese Wohnungen weisen jedoch in einigen Bereichen Überhöhen auf und sind von zwei Seiten gut belichtet, sodaß sich Vor- und Nachteile aufwiegen.

5. Die Wohnung TOP 6 im Dachgeschoß ist insgesamt am Schönsten gelegen und weist teilweise auch Überhöhen auf, was durch einen Zuschlag von insgesamt 5 % der Nutzfläche ausgeglichen wird.

Die Wohnung TOP 13 im Dachgeschoß erhält durch die teilweise Überhöhe und die durchaus schöne Lage einen Zuschlag von 3 %.

6. Der Wert der nicht der Nutzfläche zuzuzählenden Zubehörteile ist durch Zuschläge ausgedrückt. Diese belaufen sich für die Einstellplätze in der Tiefgarage auf das 0,4 - fache, für die Balkone und Terrassen auf das 0,35 - fache, für die Parteienkeller auf das 0,25 - fache und für die Gärten auf das 0,10 - fache ihrer jeweiligen Ausmaße.

Auf- oder abgerundet auf eine Zahl ergaben sich aus dieser Bewertung bzw. der daraus resultierenden Berechnung die Nutzwerte für die 14 Wohneinheiten. Ihr künftiger Liegenschaftsanteil entspricht jeweils dem Verhältnis Einzelnutzwert - Gesamtnutzwert.

Als Allgemeinfläche und nicht als Zubehör gerechnete Abstellflächen weist die Wohnanlage auf:

9 Besucherparkplätze (ostseitig / südseitig)	102,78 m ²
eine Baulichkeit für den Müll (nordseitig)	8,93 m ²
Grünflächen als Kinderspielplatz mit Wäschestange (westseitig)	25,80 m ²
eine allgemeine Grünfläche im Osten, Süden und Westen	119,94 m ²

und die üblichen Erschließungsflächen wie, Zufahrtswege, Tiefgaragenrampe, Treppenhaus sowie im Kellergeschoß:

eine Abstellfläche für Fahrräder	5,55 m ²
ein Trockenraum mit	8,64 m ²
ein Trockenraum mit	18,06 m ²
ein Schutzraum mit	23,30 m ²
ein Schutzraum mit	14,68 m ²
ein Heizraum mit	13,67 m ²

sowie den weiters erforderlichen Gang und Erschließungsflächen.

Innsbruck, am 6.12.1996

