

2023

Staatl. befugter und
beeideter Ziviltechniker
Allgem. beeideter u.
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

Christian Meinl
Arch., Dipl.-Ing., MSc
Tiroler Straße 8, 4.St.
9800 Spittal an der Drau
Tel. +43(0)664 – 4607191
office@architekt-meinl.at

GUTACHTEN

zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile
der wohnungseigentumstauglichen Objekte an der

**LIEGENSCHAFT EZ 123, KG 74524 ROSENBICHL
BLUMENWEG 15, 9556 PULST**

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF

Inhaltsverzeichnis

1. Befund	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Auftrag	2
1.3. Erklärung des Sachverständigen	2
1.4. Grundlagen und Unterlagen für das Gutachten	2
1.5. Grundbuchsstand	2
1.6. Beschreibung der Lage der Liegenschaft	4
1.7. Beschreibung der Baulichkeiten	6
1.8. Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte	7
1.9. Gegliederte Aufstellung der Nutzflächen	7
1.10. Begründung der Nutzwerte pro Quadratmeter	9
2. Gutachten	10
2.1. Nutzwertberechnung	10
3. Zusammenfassung	13
3.1. Wohnungseigentumsobjekte	13
3.2. Flächen zur allgemeinen Nutzung	13
4. Beilagen	14
Planunterlagen	14

1. Befund

1.1. Auftraggeber

Assmont Group, Dipl.-Ing. Patrick Trampitsch, Ossiacher Bundesstr. 3, 9556 Liebenfels.

1.2. Auftrag

Der unterfertigte Sachverständige wurde beauftragt, die Nutzwerte und Mindestanteile der Liegenschaft EZ 123, GST 235/4, KG 74524 Rosenbichl, im Sinne des WEG 2002 idgF zu berechnen.

1.3. Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zum Auftraggeber und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

1.4. Grundlagen und Unterlagen für das Gutachten

1. Div. Besprechungen im November 2023 mit dem Auftraggeber
2. Div. vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Planunterlagen (Bestandspläne)
3. Grundbuchsatz vom 15.6.2023 übergeben vom AG
4. KAGIS Katasterpläne vom 18.11.2023
5. Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte bzw. Zuordnung der Zuhöre
6. Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten des Hauptverbandes der allgemeinen beeideten gerichtlichen Sachverständigen nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002

1.5. Grundbuchsstand

Grundbuch	74524 Rosenbichl
Einlagezahl	EZ 123
Grundstück GST-NR .	235/4
Bezirksgericht	Sankt Veit an der Glan

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74524 Rosenbichl
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

EINLAGEZAHL 123

Letzte TZ 870/2020

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
235/4	GST-Fläche	927	
	Bauf.(10)	181	
	Gärten(10)	746	Blumenweg 15

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Hubert Greiner

GEB: 1970-08-16 ADR: Kastanienweg 2, Moosburg 9062

f 3352/2010 IM RANG 828/2010 Kaufvertrag 2010-03-12 Eigentumsrecht

g 870/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

6 a 933/2014 Pfandurkunde 2014-03-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 525.000,--

für Volksbank Kärnten Süd e.Gen. (FN 119559y)

7 a 870/2020

BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT

gemäß Punkt II. Vereinbarung 2020-03-23 für

Helga Greiner geb 1971-02-11

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

1.6. Beschreibung der Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft EZ 123 KG 74524 Rosenbichl befindet sich nördlich vom Ortszentrum Liebenfels in Südhanglage. Das natürliche Gelände ist leicht nach Süden geneigt und gut besonnt. Die Liegenschaft wird über eine asphaltierte Straße von Süden erschlossen. Das GST besitzt lt. KAGIS die Widmung Bauland Wohngebiet.

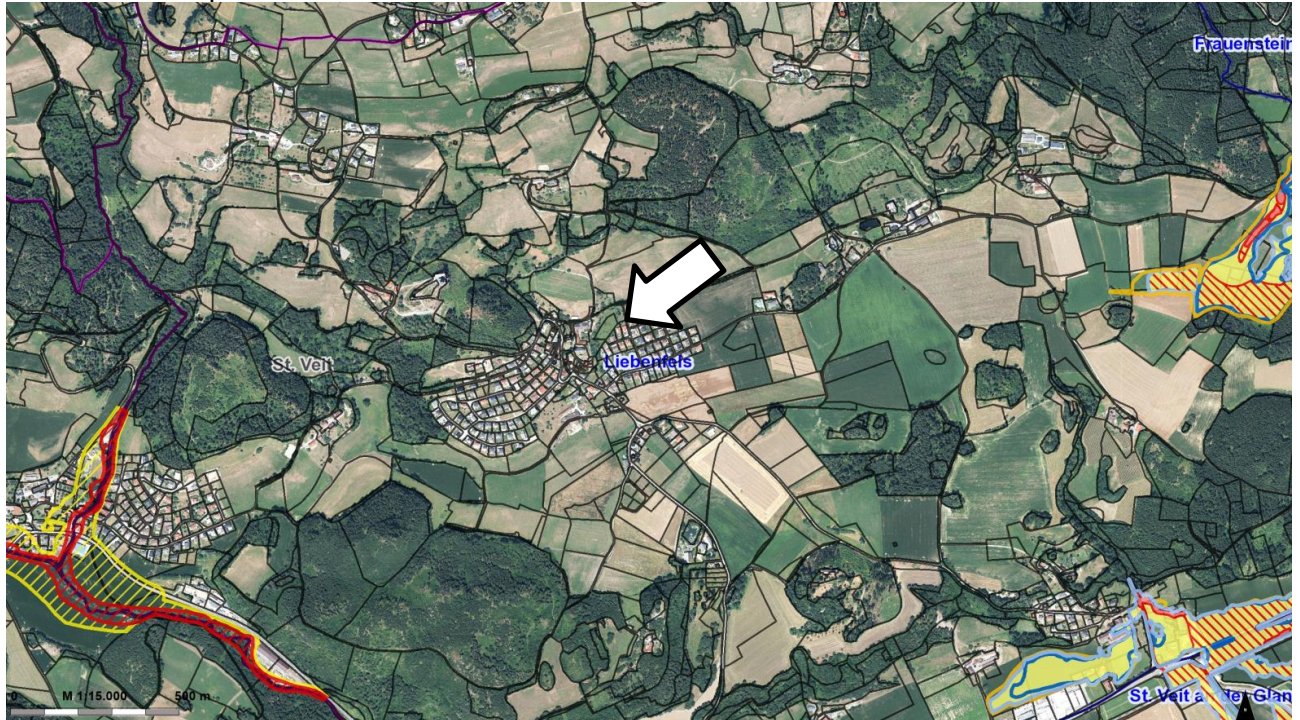
Ortsplan:



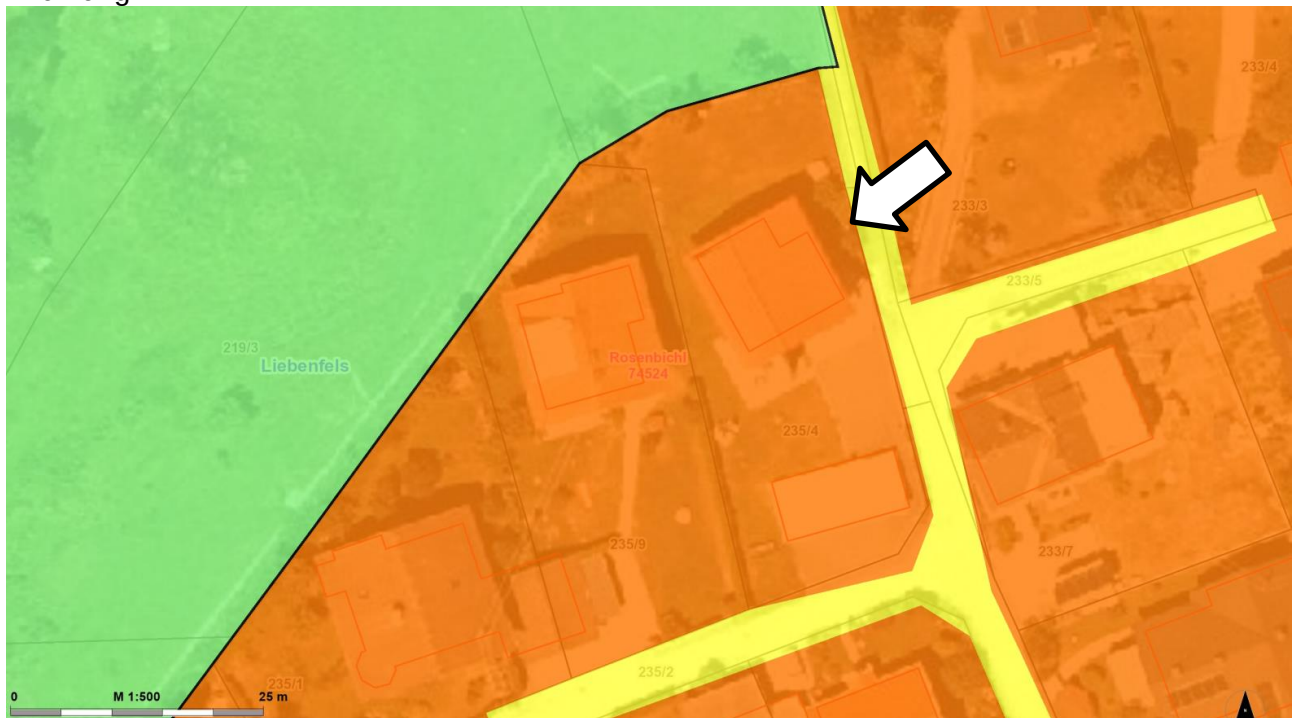
Katasterplan:



Gefahrenzonenplan:



Widmung:



WIDCODE	WIDMUNG	BESCHIED	UMWIDMUNG	RECHTSWIRKSAM
A2	Bauland - Wohngebiet	Ro-60/5-1998	neuer Flächenwidmungsplan	04.12.1998 00:00:00

1.7. Beschreibung der Baulichkeiten

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und besteht aus einem Erdgeschoß, einem 1. Obergeschoß und einem 2. Obergeschoß. Die Erschließung der Geschoße erfolgt über eine außenliegende freie, überdachte Treppe im Südosten. Aufgrund der Hanglage ragt das Erdgeschoß südseitig vollständig aus dem Gelände.

Auf dem Grundstück befindet sich im Süden ein Carport mit 4 PKW-Stellplätzen. Zwischen Carport und Wohnhaus befindet sich ein asphaltierter Platz mit 3 PKW-Freistellplätzen. Hiervon verbleibt ein Stellplatz als Besucherparkplatz (Allgemeinfläche). Der Garten weiter westlich davon wird der Top 1 im EG als Zubehör zugeordnet. Im Norden des Wohnhauses befindet sich eine weitere Gartenfläche, die der Top 2 im 1. OG als Zubehör zugeordnet wird. Weiters ist in diesem Bereich die Lüftwärmepumpe aufgestellt, welche sich auf Allgemeinflächen befindet.

Der Technikraum des Wohnhauses befindet sich im Zugangsbereich zur Top 1 im EG und verbleibt samt AR/WC und Vorraum als Allgemeinfläche.

1.8. Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte

Bei der gegenständlichen Liegenschaft sind 3 Wohnungen (Top 1, 2, 3), 4 überdachte PKW-Stellplätze (Top 4, 5, 6, 7), und 2 PKW-Freistellplätze (Top 8, 9) als Wohnungseigentumsobjekte vorhanden. Ein PKW-Freistellplatz verbleibt als Besucherparkplatz (Allgemein).

1.9. Gegliederte Aufstellung der Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden den vom Auftraggeber beigestellten Planunterlagen entnommen.

Top	1 EG	Gang	9,49	m ²
		Bad/WC	5,96	m ²
		Kochen Essen	13,23	m ²
		Wohnen	29,19	m ²
		Schlafen 1	11,89	m ²
		Schlafen 2	13,09	m ²
			82,85	m ²
	ZS	Terrasse	17,49	m ²
	ZB	Garten	240,60	m ²

Top	2 1. OG	VR- Vorraum	3,83	m ²
		Bad	4,38	m ²
		Schlafen 3	11,31	m ²
		Bad	6,20	m ²
		Schlafen 2	12,86	m ²
		Schlafen 1	15,13	m ²
		Gang	8,11	m ²
		Kochen Essen	13,40	m ²
		Wohnen	25,46	m ²
			100,68	m ²
	ZB	Garten	242,87	m ²

Top	3	2. OG	VR- Vorraum	3,89	m ²
			WC	1,95	m ²
			Schlafen 2	12,94	m ²
			Bad	10,30	m ²
			Schlafen 1	11,40	m ²
			Wohnen Essen Kochen	46,78	m ²
				87,26	m ²
		ZS	Terrasse	14,80	m ²

Top	4	EG	Stellplatz 1	15,00	m ²
-----	---	----	--------------	-------	----------------

Top	5	EG	Stellplatz 2	12,50	m ²
-----	---	----	--------------	-------	----------------

Top	6	EG	Stellplatz 3	12,50	m ²
-----	---	----	--------------	-------	----------------

Top	7	EG	Stellplatz 4	15,00	m ²
-----	---	----	--------------	-------	----------------

Top	8	EG	Stellplatz 5	15,00	m ²
-----	---	----	--------------	-------	----------------

Top	9	EG	Stellplatz 6	13,50	m ²
-----	---	----	--------------	-------	----------------

1.10. Begründung der Nutzwerte pro Quadratmeter

Bei der gegenständlichen Liegenschaft werden folgende Umstände bei der Festsetzung der Nutzwerte pro Quadratmeter bzw. der Bemessung der Zuschläge und Abstriche berücksichtigt: Zweck dieses Gutachtens ist, die Nutzwerte und Mindestanteile für die Wohnungseigentumsobjekte zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum zu ermitteln.

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 und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert einer Einheit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken. Der Nutzwert errechnet sich aus der Nutzfläche und dem Nutzwert pro Quadratmeter. Dabei sind Zuschläge oder Abstriche für Umstände, die nach der Verkaufsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, zu berücksichtigen.

Die Zuschläge und Abstriche berücksichtigen etwa die Zweckbestimmung, die Stockwerkslage, die Lage innerhalb eines Stockwerkes und die Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen sowie Zubehörobjekten.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Der Regelnutzwert von 1,00 wird bei der gegenständlichen Liegenschaft mit Rücksicht auf die Lage, Orientierung, Belichtung und Grundrisslösung für die Top 2 im 1. OG angesetzt. Alle anderen Nutzwerte werden ausgehend von diesen Wohnnutzflächen bewertet.

Für die Gartenflächen werden 0,05 und für Terrassen/Balkone 0,25 als Nutzwert angesetzt. Der Nutzwert der überdachten PKW-Stellplätze wird mit 0,3, der Nutzwert der Frestellplätze wird in Anlehnung an die Empfehlung des SV Verbandes mit 0,2 je m² angesetzt.

2. Gutachten

2.1. Nutzwertberechnung

Aufgrund des Befundes, der gegliederten Aufstellung und Berechnung der Nutzflächen laut Beilagen, der vorstehend begründeten Nutzwerte pro Quadratmeter und der Zuschläge für Terrassen sowie unter Berücksichtigung des Zubehörs werden die Nutzwerte und Mindestanteile nachstehend berechnet:

Top	Geschoß	Objekt	Fläche m²	Nutzwert			Gesamt
				Faktor	genau	gerundet	
1	EG	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge/Abstriche	Lage im EG	- 0,050			
			Terrasse	0,050			
			WC im Bad	- 0,050			
		Summe Nutzflächen	82,85	0,950	78,71	79	
ZS	EG	Terrasse	17,49	0,250	4,37	4	
ZB	EG	Garten	240,60	0,050	12,03	12	
1	EG	Wohnung	Summe/ Nutzwert			95	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche m²	Nutzwert			Gesamt
				Faktor	genau	gerundet	
2	1. OG	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge/Abstriche					
		Summe Nutzflächen	100,68	1,000	100,68	101	
ZB	EG	Garten	242,87	0,050	12,14	12	
2	1. OG	Wohnung	Summe/ Nutzwert			113	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche	Nutzwert			Gesamt
		Raum/Zuschlag/Zubehör	m²	Faktor	genau	gerundet	
3	2. OG	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge/Abstriche	Lage im oberst. Gesch.	0,100			
			Terrasse	0,050			
			keinen Garten	- 0,050			
		Summe Nutzflächen	87,26	1,100	95,99	96	
ZS	2. OG	Terrasse	14,80	0,250	3,70	4	
3	2. OG	Wohnung	Summe/ Nutzwert			100	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche	Nutzwert			Gesamt
		Raum/Zuschlag/Zubehör	m²	Faktor	genau	gerundet	
4	EG	überd. PKW-Stellplatz					
		Regelnutzwert		0,300			
		Summe Nutzflächen	15,00	0,300	4,50	5	
4	EG	überd. PKW-Stellplatz	Summe/ Nutzwert			5	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche	Nutzwert			Gesamt
		Raum/Zuschlag/Zubehör	m²	Faktor	genau	gerundet	
5	EG	überd. PKW-Stellplatz					
		Regelnutzwert		0,300			
		Summe Nutzflächen	12,50	0,300	3,75	4	
5	EG	überd. PKW-Stellplatz	Summe/ Nutzwert			4	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche	Nutzwert			Gesamt
		Raum/Zuschlag/Zubehör	m²	Faktor	genau	gerundet	
6	EG	überd. PKW-Stellplatz					
		Regelnutzwert		0,300			
		Summe Nutzflächen	12,50	0,300	3,75	4	
6	EG	überd. PKW-Stellplatz	Summe/ Nutzwert			4	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche	Nutzwert			Gesamt
		Raum/Zuschlag/Zubehör	m²	Faktor	genau	gerundet	
7	EG	überd. PKW-Stellplatz					
		Regelnutzwert		0,300			
		Summe Nutzflächen	15,00	0,300	4,50	5	
7	EG	überd. PKW-Stellplatz	Summe/ Nutzwert			5	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche	Nutzwert			Gesamt
		Raum/Zuschlag/Zubehör	m²	Faktor	genau	gerundet	
8	EG	PKW-Freistellplatz					
		Regelnutzwert		0,200			
		Summe Nutzflächen	15,00	0,200	3,00	3	
8	EG	PKW-Freistellplatz	Summe/ Nutzwert			3	332

Top	Geschoß	Objekt	Fläche	Nutzwert			Gesamt
		Raum/Zuschlag/Zubehör	m²	Faktor	genau	gerundet	
9	EG	PKW-Freistellplatz					
		Regelnutzwert		0,200			
		Summe Nutzflächen	13,50	0,200	2,70	3	
9	EG	PKW-Freistellplatz	Summe/ Nutzwert			3	332

3. Zusammenfassung

3.1. Wohnungseigentumsobjekte

Die Eintragung des Wohnungseigentumes ist wie angeführt zu beantragen.

Bezeichnung, Lage				Anteile			
Top	1	EG	Wohnung	95	von	332	28,61%
Top	2	1. OG	Wohnung	113	von	332	34,04%
Top	3	2. OG	Wohnung	100	von	332	30,12%
Top	4	EG	überd. PKW-Stellplatz	5	von	332	1,51%
Top	5	EG	überd. PKW-Stellplatz	4	von	332	1,20%
Top	6	EG	überd. PKW-Stellplatz	4	von	332	1,20%
Top	7	EG	überd. PKW-Stellplatz	5	von	332	1,51%
Top	8	EG	PKW-Frestellplatz	3	von	332	0,90%
Top	9	EG	PKW-Frestellplatz	3	von	332	0,90%
				332			100,00%

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft – gemäß § 13 (WEG 2002 idgF) – sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 (1) die Summe der Nutzwerte, sowie der Gesamtnutzwert jeweils zu verdoppeln.

3.2. Flächen zur allgemeinen Nutzung

Erdgeschoss: Zufahrt vor Carport, Zufahrt vor Haus,
Müllbereich im Carport
Vorraum, Technikraum und AR/WC im
Zugangsbereich der Top 1
Gartenfläche im Bereich der
Luftwärmepumpe
1 Besucherparkplatz (Stellplatz Nr. 7)
Treppe

1. Obergeschoss: Treppe

2. Obergeschoss: Treppe

, sowie alle weiteren nicht gesondert angeführten Flächen

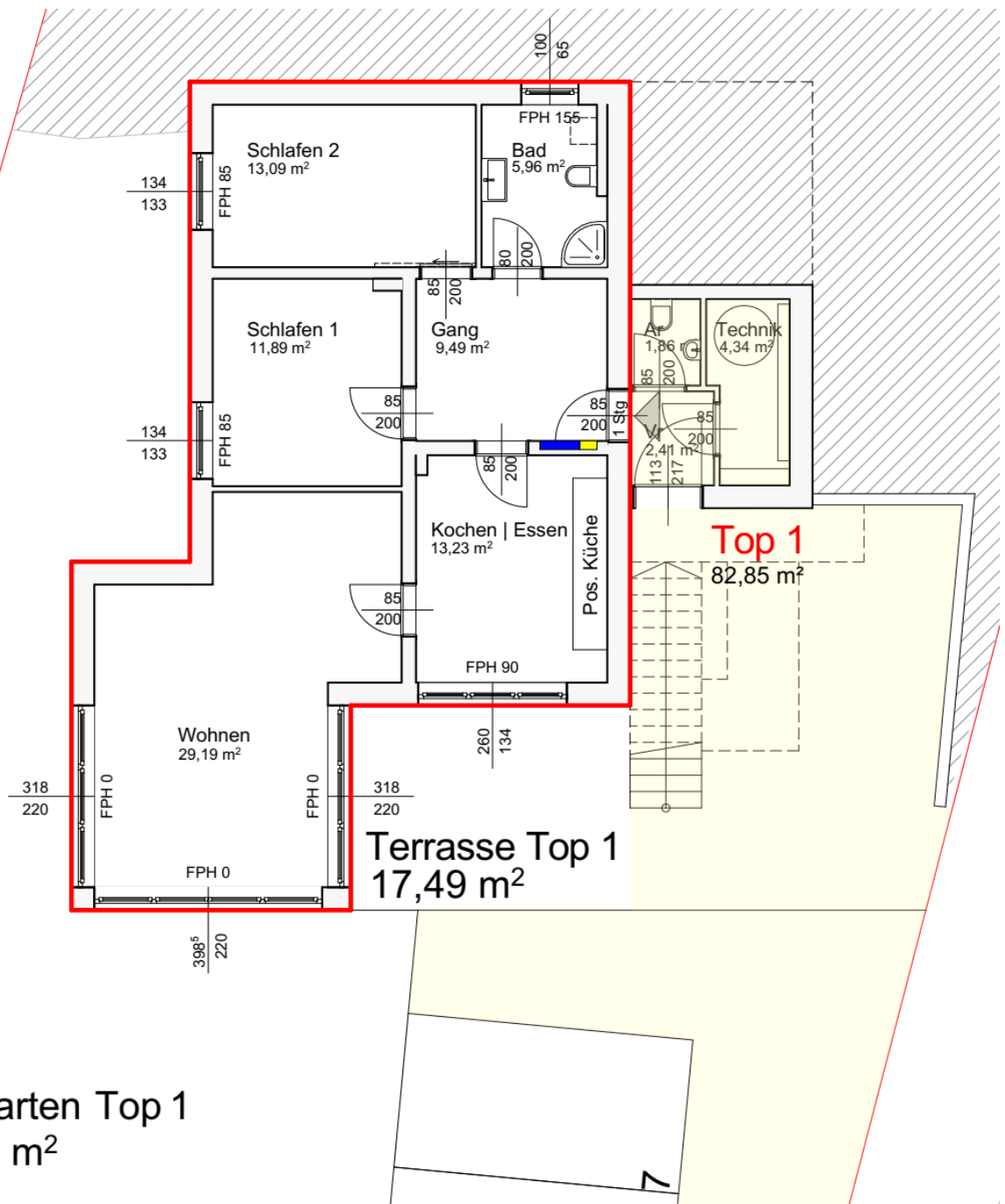
4. Beilagen

Planunterlagen

Sämtliche Planunterlagen OHNE Maßstab!



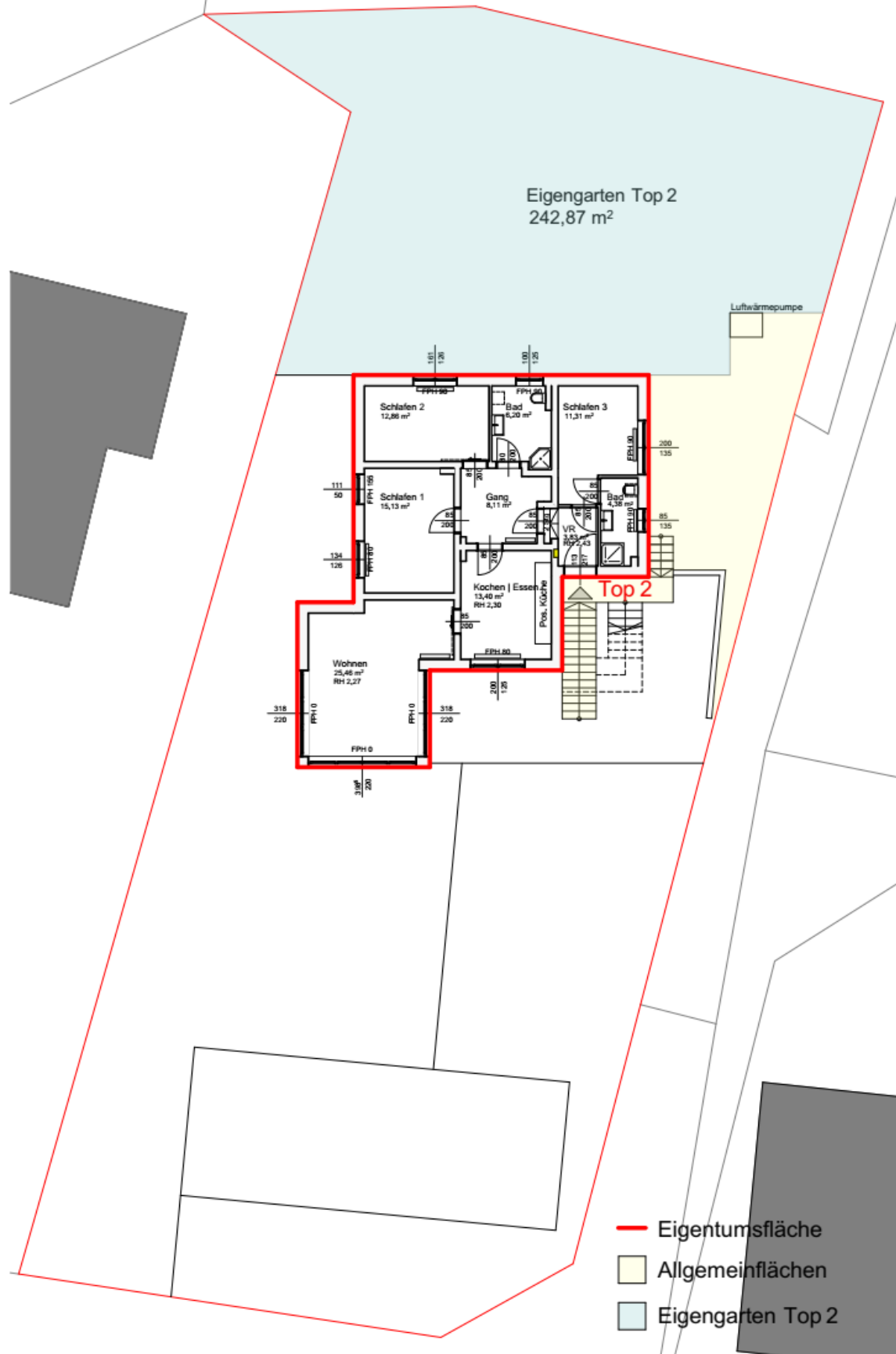
Erdgeschoß Top 1



Eigengarten Top 1
240,60 m²

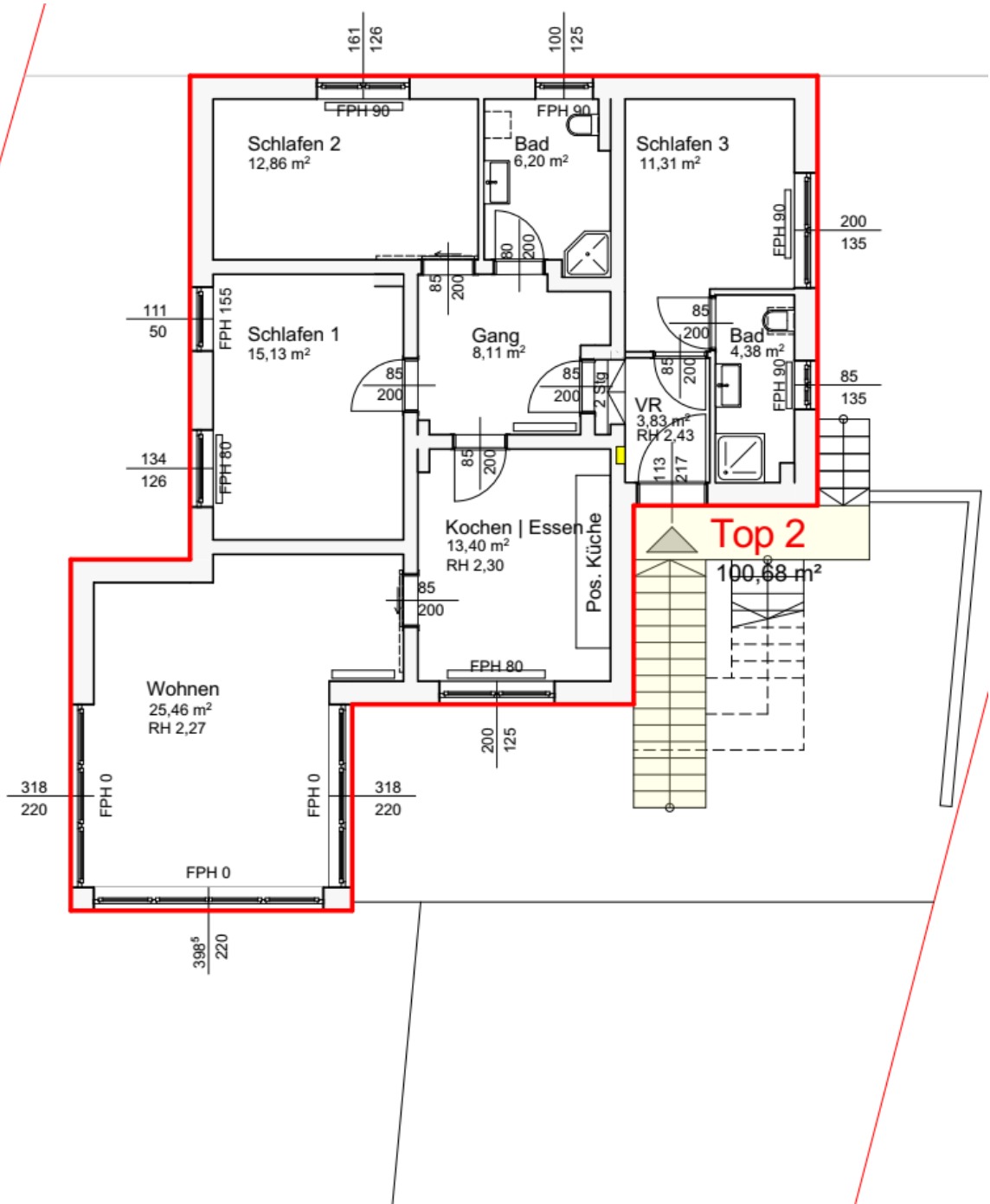
Grundriss Erdgeschoss | Top 1 1/100

1. Obergeschoß Top 2 Außenanlage



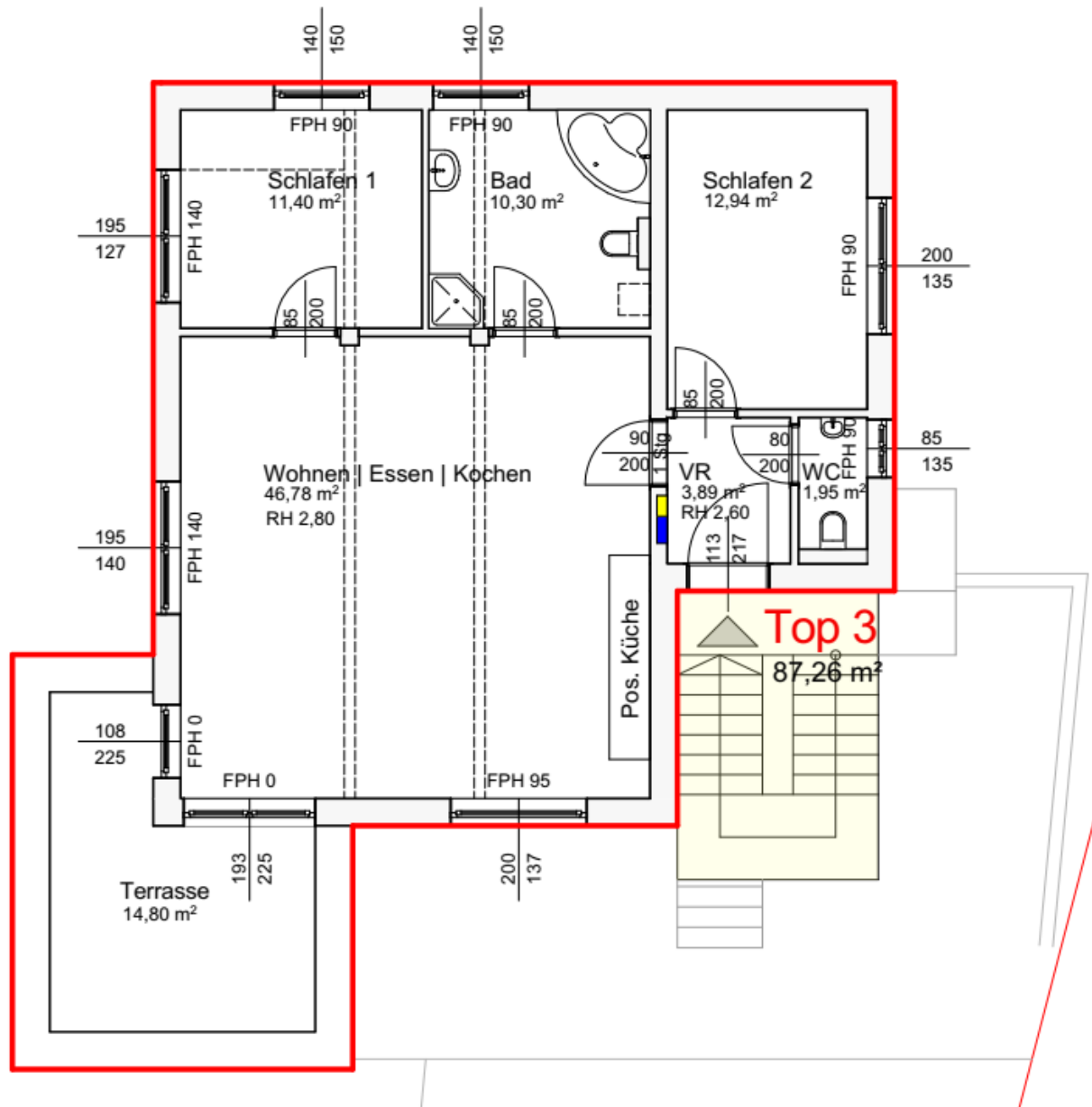
Außenanlagen 1|200

1. Obergeschoß Top 2



Grundriss 1.Obergeschoss | Top 2 1|100

2. Obergeschoß Top 3



Erdgeschoß Carport, Freistellplätze



Fotos





