



Gisinger

PLANUNG BAU GUTACHTEN

NUTZWERTBERECHNUNG

BERECHNUNG DER NUTZWERTE NACH DEM WEG 2002
IDF DER WRN 2015 - BGBL. Nr. 70/2002 idF BGBL. I Nr. 100/2014
WEGEN BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Objekt:

Mehrfamilienhaus

Allgäustraße 58

in 6912 Hörbranz

GST-NR .594 u. 1570/1, EZ 754

GB Hörbranz 91113

Datum: 26.04.2022
Aktenzahl: 22NW-028

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Objekt	3
1.2	Auftraggeber.....	3
1.3	Zweck	3
1.4	Grundlagen.....	3
1.5	Fachliteratur	4
1.6	Allgemeine Bewertungsvoraussetzungen	4
2.	Befund	6
2.1	Allgemeine Beschreibung des Objektes	6
2.2	Gliederung und Topeinteilung	6
3.	Gutachten	8
3.1	Bewertung der Nutzflächen	8
3.2	Nutzflächenberechnung.....	9
3.3	Nutzwertberechnung.....	11
3.4	Zusammenfassung	13
4.	Gutachten gem. §6 WEG	14

1. Allgemeines

1.1 Objekt

Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt für das Objekt:

Mehrfamilienhaus

Allgäustraße 58

6912 Hörbranz

Zugehörige Grundstücke:

GST-NR .594 u. 1570/1, EZ 754

GB Hörbranz 91113

1.2 Auftraggeber

Die Erstellung dieses Gutachtens erfolgt im Auftrag von

1.3 Zweck

Die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. Nr. 100/2014) erfolgt zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

1.4 Grundlagen

Für die Erstellung des Gutachtens werden die folgenden Unterlagen und Grundlagen verwendet:

- Grundbuchsauszug EZ 754, GB Hörbranz 91113 vom 16.02.2022
- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 100/2014

- Baubescheid (Zweifamilienhaus) vom 30.12.1957 mit der ausgestellt durch den Bürgermeister der Gemeinde/Marktgemeinde/Stadt Hörbranz .
- Baubescheid (Dachgeschossausbau) vom 06.03.1970 mit der ausgestellt durch den Bürgermeister der Gemeinde/Marktgemeinde/Stadt Hörbranz .
- Baubescheid (Balkonanbau) vom 22.02.1977 mit der ausgestellt durch den Bürgermeister der Gemeinde/Marktgemeinde/Stadt Hörbranz .
- Digitale Planunterlagen wurden per Email am 01.02.2022 durch den Auftraggeber zu Verfügung gestellt:

Übersichtsplan	M1:1000
Lageplan	M 1:200
Grundrisse	M 1:100
Ansichten	M 1:100
Schnitte	M 1:100

1.5 Fachliteratur

Der gefertigte Sachverständige verwendet für die Erstellung dieses Gutachtens die folgende einschlägige Fachliteratur:

- „Nutzfläche im Wohnrecht“, Böhm – Eckharter – Hauswirth – Heindl – Rollwagen, MANZ Verlag, 2. Auflage (1)
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, veröffentlicht “Der Sachverständige” Heft 3/2010 (2)

1.6 Allgemeine Bewertungsvoraussetzungen

- Die übermittelten Pläne wurden weder bautechnisch noch rechtlich geprüft.
- Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt über Naturmaße.

- Die Ermittlung der, der Nutzwertberechnung zugrunde gelegten, Nutzflächen erfolgt gemäß den Bestimmungen des §2, Abs. 7 sowie des § 7 WEG sowie unter Verweis auf die einschlägige Fachliteratur ⁽¹⁾. Die Nutzfläche wird in Quadratmetern ausgedrückt und auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.
- Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2015 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2015.
- Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2015).

2. Befund

2.1 Allgemeine Beschreibung des Objektes

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf GST-NR .594 u. 1570/1, EZ 754 in GB Hörbranz 91113 und ist über die Allgäustraße im Westen zu erreichen. Die Bebauung besteht aus einem oberirdischen Baukörper. Der Baukörper gliedert sich in ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein gemeinsames Stiegenhaus. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage. Die Nutzung der Außenanlagen erfolgt wie im Lageplan/Außengestaltungsplan eingezeichnet und wie in der Gliederung beschrieben.

2.2 Gliederung und Topenteilung

Die vorhandenen Räume werden aufgeteilt in:

- zugeteilte Flächen:
Dies sind Flächen, welche einem Wohnungseigentumsobjekt angehören, entweder innerhalb des Objektes, als werterhöhender Faktor (Zuschläge im Sinne §2, Abs. 2) oder als Zubehör (Zubehör - Wohnungseigentum, gemäß § 2, Abs. 3). Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für KFZ (Wohnungseigentumstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.
- allgemeine Teile der Liegenschaft:
Dies sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (gemäß § 2, Abs. 4).

Das gegenständliche Objekt ist wie folgt gegliedert:

Kellergeschoss:

TOP G04 mit: Garage
TOP W02 mit: Abstellraum

allgemein sind: Gang, Zugang, Rampe, Keller, Heizraum, Waschküche

Erdgeschoss:

TOP W01 mit: Diele, Bad, WC, Schlafen 1, Schlafen 2, Ankleide, Kochen, Wohnen, Balkon, Gartenfläche 01

TOP AP05 mit: KFZ-Stellplatz

TOP AP06 mit: KFZ-Stellplatz

TOP AP07 mit: KFZ-Stellplatz

allgemein sind: Stiegenhaus, Zugang 1, Zugang 2, Rampe, Grünfläche

Obergeschoss:

TOP W02 mit: Diele, Bad, WC, Schlafen 1, Schlafen 2, Ankleide, Kochen, Wohnen

allgemein sind: Stiegenhaus

Dachgeschoss:

TOP W03 mit: Diele, Bad, WC, Abstellraum, Schlupf, Schlafen 1, Schlafen 2, Kochen, Wohnen, Dachboden über Dachgeschoss

allgemein sind: Stiegenhaus

3. Gutachten

3.1 Bewertung der Nutzflächen

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und die Art seiner Beschaffenheit für die im Erdgeschoss befindliche Wohnung TOP W01 angesetzt. Diese Einheit weist eine nach der derzeitigen Verkehrsauffassung, und für die Liegenschaft typische, durchschnittliche Lage, Nutzung und Belichtung auf.

Für die Bestimmung der Nutzwerte der weiteren Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft wurden deren Lage, Nutzung, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. im Verhältnis zur Regelwohnung betrachtet und bei der Berechnung der Anteile mit den folgenden Zuschlägen und Abstrichen berücksichtigt:

Bezeichnung der Nutzflächen:

	NW / m²
Wohnflächen Erdgeschoss:	
0% - keine Zu- oder Abschläge, da gleichwertig	1,00
Wohnflächen Obergeschoss:	
0% - keine Zu- oder Abschläge, da gleichwertig	1,00
Wohnfläche Dachgeschoss:	
5% Abschlag wegen nicht vorhandenem Lift	
5% Abschlag wegen Dachschrägen	0,90
Balkonflächen, Terrassen (tlw. Überdacht)	
85% Abschlag wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,15
Dachräume, Schlupf:	
der Fläche wegen geringerer Nutzung, untergeordneter Bedeutung und	
90% geringer Raumhöhe	0,10
Dachboden TOP W03	
der Fläche wegen geringerer Nutzung, untergeordneter Bedeutung und	
95% geringer Raumhöhe	0,05
KFZ-Einstellplätze:	
60% Abschlag wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,40
KFZ-Abstellplätze:	
75% Abschlag wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25
Gartenflächen:	
97% Abschlag wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,03

3.2 Nutzflächenberechnung

Allgäustraße 58

TOP W01

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Diele	EG				9,33 m ²
Bad	EG				4,46 m ²
WC	EG				1,82 m ²
Schlafen 1	EG				19,84 m ²
Schlafen 2	EG				14,31 m ²
Ankleide	EG				8,36 m ²
Kochen	EG				12,53 m ²
Wohnen	EG				21,46 m ²
Zuschläge					
Balkon	EG				16,09 m ²
Zubehör					
Gartenfläche 01	EG				242,21 m ²

Nutzfläche: 92,11 m²

TOP W02

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Diele	OG				9,40 m ²
Bad	OG				4,66 m ²
WC	OG				1,88 m ²
Schlafen 1	OG				19,84 m ²
Schlafen 2	OG				14,17 m ²
Ankleide	OG				8,36 m ²
Kochen	OG				12,37 m ²
Wohnen	OG				21,59 m ²
Zubehör					
Abstellraum	KG				3,06 m ²

Nutzfläche: 92,27 m²

TOP W03

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Diele	DG				7,82 m ²
Bad	DG				4,06 m ²
WC	DG				1,60 m ²
Abstellraum	DG				5,61 m ²
Schlupf	DG				7,19 m ²
Schlafen 1	DG				13,16 m ²
Schlafen 2	DG				12,21 m ²
Kochen	DG				13,53 m ²
Wohnen	DG				10,56 m ²
Zuschläge					
Dachboden	DG				51,86 m ²

Nutzfläche: 75,74 m²

TOP G04

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Garage	KG				46,18 m ²

Nutzfläche: 46,18 m²

TOP AP05

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Stellplatz im Freien	EG				15,86 m ²

Nutzfläche: 15,86 m²

TOP AP06

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Stellplatz im Freien	EG				12,50 m ²

Nutzfläche: 12,50 m²

TOP AP07

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Stellplatz im Freien	EG				12,50 m ²

Nutzfläche: 12,50 m²

3.3 Nutzwertberechnung

Allgäustraße 58

TOP W01

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	9,33	1,000	9,330	
Bad	EG	4,46	1,000	4,460	
WC	EG	1,82	1,000	1,820	
Schlafen 1	EG	19,84	1,000	19,840	
Schlafen 2	EG	14,31	1,000	14,310	
Ankleide	EG	8,36	1,000	8,360	
Kochen	EG	12,53	1,000	12,530	
Wohnen	EG	21,46	1,000	21,460	92
Zuschläge					
Balkon	EG	16,09	0,150	2,413	2
Zubehör					
Gartenfläche 01	EG	242,21	0,030	7,266	7
Mindestanteil: 101 von 287 (202 von 574)					

TOP W02

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	OG	9,40	1,000	9,400	
Bad	OG	4,66	1,000	4,660	
WC	OG	1,88	1,000	1,880	
Schlafen 1	OG	19,84	1,000	19,840	
Schlafen 2	OG	14,17	1,000	14,170	
Ankleide	OG	8,36	1,000	8,360	
Kochen	OG	12,37	1,000	12,370	
Wohnen	OG	21,59	1,000	21,590	92
Zubehör					
Abstellraum	KG	3,06	0,300	0,918	1
Mindestanteil: 93 von 287 (186 von 574)					

TOP W03

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	DG	7,82	0,900	7,038	
Bad	DG	4,06	0,900	3,654	
WC	DG	1,60	0,900	1,440	
Abstellraum	DG	5,61	0,900	5,049	
Schlupf	DG	7,19	0,100	0,719	
Schlafen 1	DG	13,16	0,900	11,844	
Schlafen 2	DG	12,21	0,900	10,989	
Kochen	DG	13,53	0,900	12,177	
Wohnen	DG	10,56	0,900	9,504	62
Zuschläge					
Dachboden	DG	51,86	0,050	2,593	3
Mindestanteil: 65 von 287 (130 von 574)					

TOP G04

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Garage	KG	46,18	0,400	18,472	18
Mindestanteil: 18 von 287 (36 von 574)					

TOP AP05

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz im Freien	EG	15,86	0,250	3,965	4
Mindestanteil: 4 von 287 (8 von 574)					

TOP AP06

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,250	3,125	3
Mindestanteil: 3 von 287 (6 von 574)					

TOP AP07

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,250	3,125	3
Mindestanteil: 3 von 287 (6 von 574)					

3.4 Zusammenfassung

Allgäustraße

Bezeichnung	Art	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP W01	Wohnung	92,11	101/287	202/574	35,192
TOP W02	Wohnung	92,27	93/287	186/574	32,404
TOP W03	Wohnung	75,74	65/287	130/574	22,648
TOP G04	Garage	46,18	18/287	36/574	6,272
TOP AP05	Stellplatz im Freien	15,86	4/287	8/574	1,394
TOP AP06	Stellplatz im Freien	12,50	3/287	6/574	1,045
TOP AP07	Stellplatz im Freien	12,50	3/287	6/574	1,045
Gesamtsumme		347,16	287/287	574/574	100

Die Erstellung dieses Gutachtens erfolgt unter dem Hinweis auf die Bestellung zum allgemein gerichtlichen Sachverständigen für Nutzwertberechnung, Fachgruppe 94.70, laut Schreiben vom 23. Februar 2016 des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch.

Dornbirn, am 26. April 2022

Der allgemein beeidete und
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige
 Bmstr. Dipl. Ing. (FH)
 Gisinger
 Fachgebiet
 94.15 / 94.17
 94.70 / 72.01

4. Gutachten gem. §6 WEG

i.d.F. der WRN 2015 (BGBl. 100/2014) über den Bestand wohnungseigentumstauglicher Objekte für die Liegenschaft:

Objekt: Mehrfamilienhaus
Allgäustraße
6912 Hörbranz

Grundstück: .594 u. 1570/1

EZ: 754, GB Hörbranz 91113

Als allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau (Fachgruppe 72,01) bestätige ich gem §6, WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 100/2014, dass sich auf der gegenständlichen Liegenschaft folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte befinden:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 3

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 1

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

3 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sowie
0 allgemein genutzte KFZ-Stellplätze, an denen kein
Wohnungseigentum begründet wird.

Insgesamt somit: **7 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Allgemeine Räume (Räume, an denen kein Wohnungseigentum bestehen kann) sind nach Stockwerk gegliedert:

Kellergeschoss:

allgemein sind: Gang, Zugang, Rampe, Keller, Heizraum, Waschküche

Erdgeschoss:

allgemein sind: Stiegenhaus, Zugang 1, Zugang 2, Rampe, Grünfläche

Obergeschoss:

allgemein sind: Stiegenhaus

Dachgeschoss:

allgemein sind: Stiegenhaus

Die Erstellung dieses Gutachtens erfolgt unter dem Hinweis auf die Bestellung zum allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Hochbau, Fachgruppe 72.01, laut Schreiben vom 23. Februar 2016 des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch.

Dornbirn, am 26. April 2022

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Bmstr. Dipl.-Ing. (FH)
Daniel
Gisinger
Fachgebiet
94.15 | 94.17
94.70 | 72.01
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91113 Hörbranz
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 754

Letzte TZ 946/2006

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.594	Bauf.(10)	*	134 Allgäustraße 58
1570/1	Gärten(10)	473	
GESAMTFLÄCHE		607	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

10 ANTEIL: 1/1

Werner Vögel

GEB: 1955-10-24 ADR: Allgäustr. 58, Hörbranz 6912

a 5146/1989 Einantwortungsurkunde 1989-06-27 Eigentumsrecht

b 946/2006 Kaufvertrag 2005-12-01 Eigentumsrecht

c 946/2006 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 946/2006

GEBRAUCHSRECHT der Wohnung gemäß Punkt X. Vertrag 1.12.2005

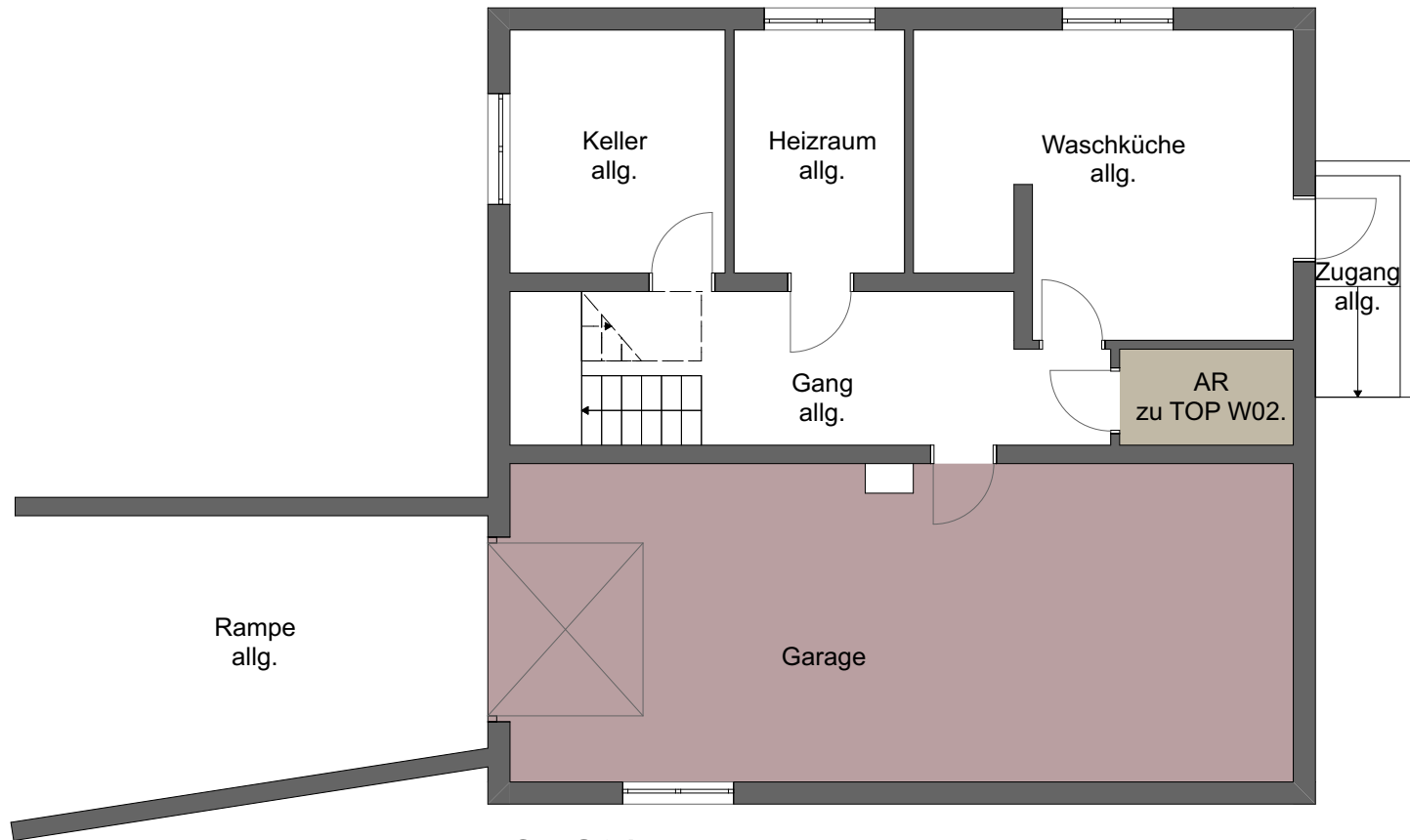
für

Maria VÖGEL (12.3.1917)

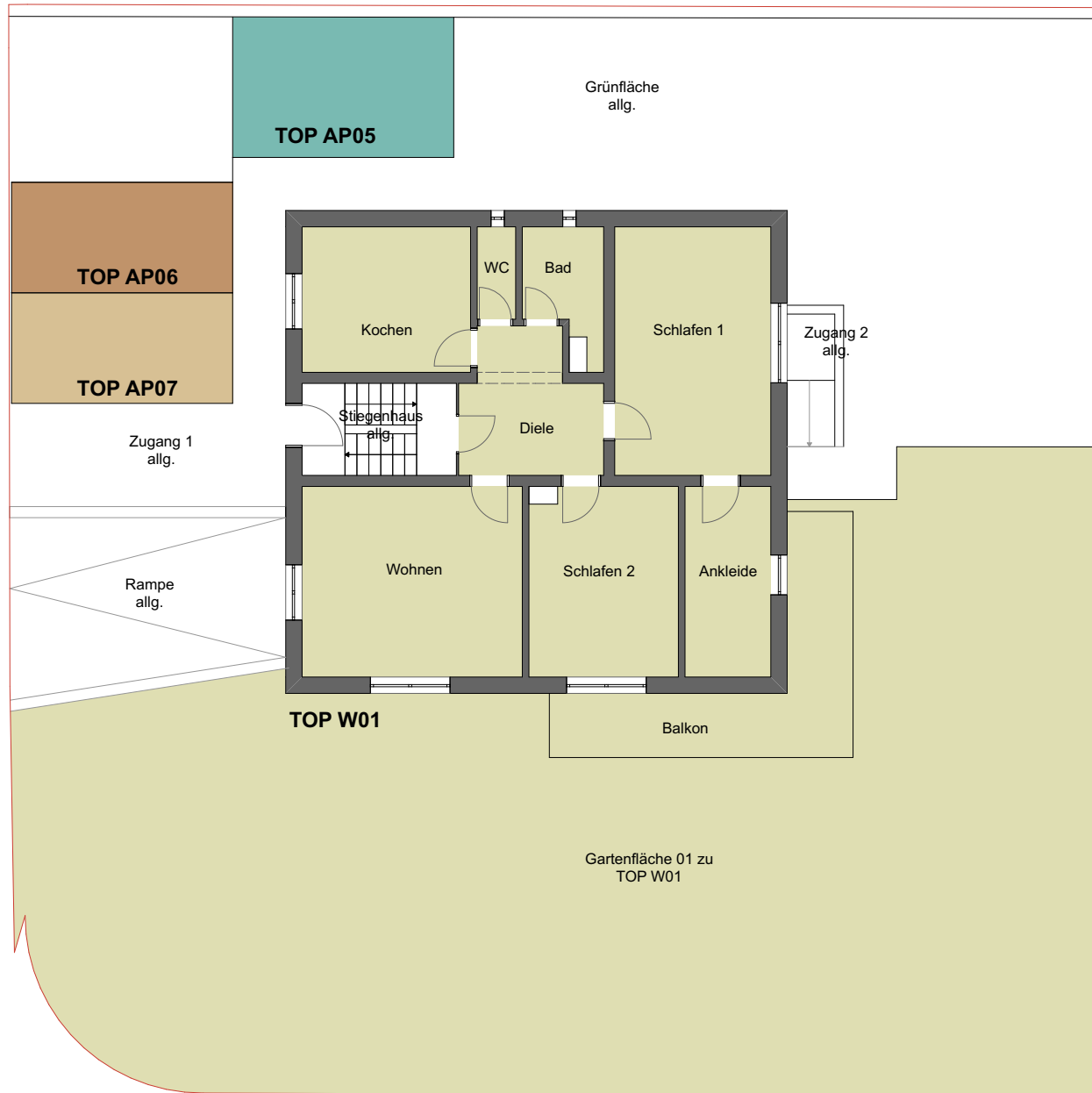
***** HINWEIS *****

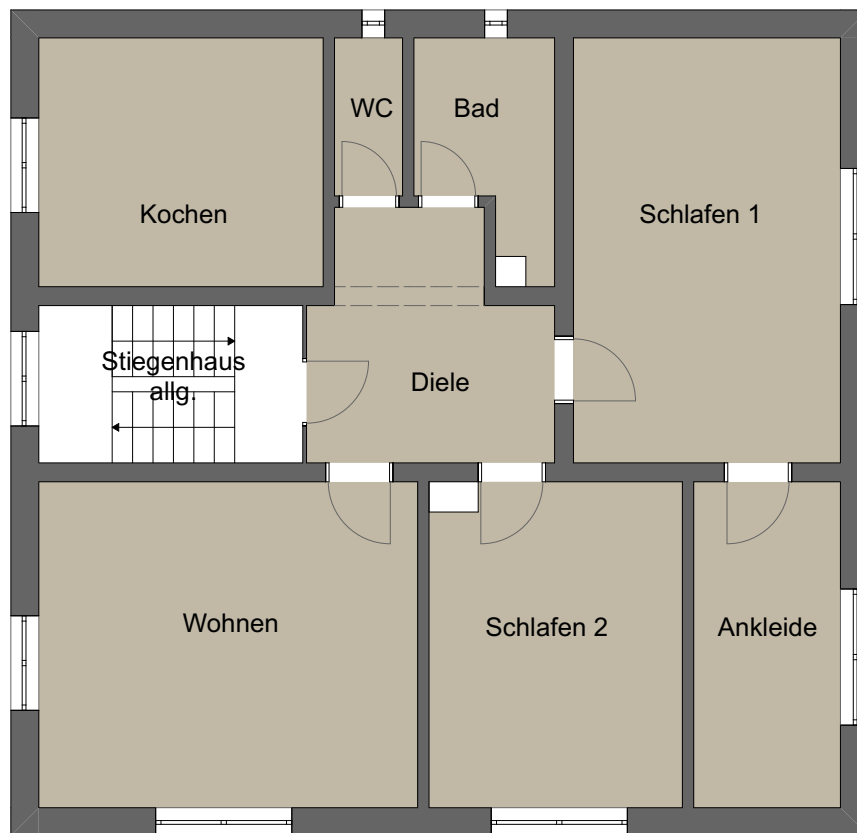
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



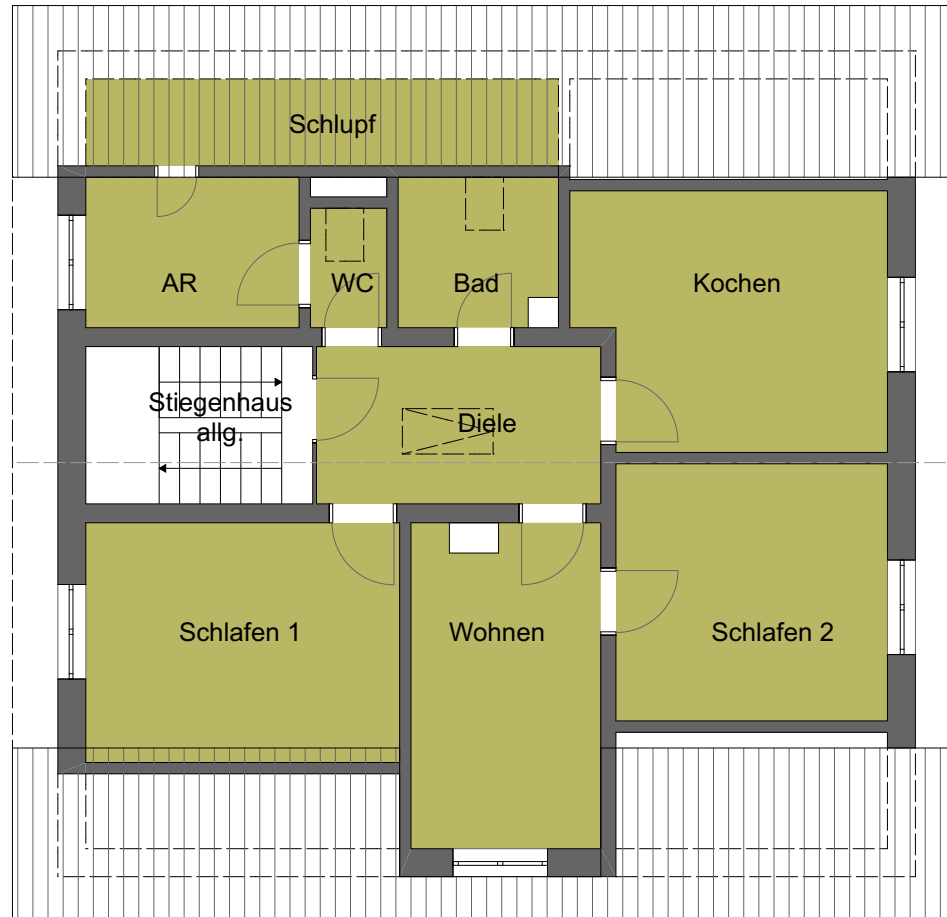


TOP G04





TOP W02



TOP W03

