



Dipl.-Ing. Gerolf Urban

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
A-9800 Spittal/Drau
Neuer Platz 8

Sachverständigen Gutachten

**zur Begründung von Wohnungseigentum
an der Liegenschaft EZ 25, GB 73207 Lieseregg
mit dem Appartementhaus
Kötzing 10, 9871 Seeboden**

**nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002
BGBL I 70/02 - Ermittlung der Mindestanteile
und Festsetzung der Nutzwerte**

Auftraggeber:

**Unterlerchner Hans
Kötzing 10
9871 Seeboden**



Spittal/Drau, 19.12.2011

1.1 Begutachtungsauftrag:

An der Liegenschaft EZ 25, GB 73207 Lieseregg, bestehend aus dem Grundstück 272 mit einem Flächenausmaß von 2.841 m² und dem darauf befindlichen Appartementhaus Kötzing 10, 9871 Seeboden, soll Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 begründet werden.

1.2 Inhalt:

- a. Die gegliederte Aufstellung der Nutzflächen und sonstigen Flächen gemäß § 2 (Abs. 3 und 7) und § 7 des WEG
- b. Die Feststellung der Nutzwerte gemäß § 8
- c. Die sich aus dem Verhältnis des Nutzwertes einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeit ergebenden Mindestanteile gemäß § 2 (9) des WEG.

1.3 Auftraggeber:

Unterlerchner Hans
Kötzing 10
9871 Seeboden

2.0 Grundlagen:

- a. Angaben über die vorzunehmende Teilung der Wohn- und Nebenräume zu Wohneinheiten nach dem WEG.
- b. Einreichpläne
- c. Ortsbesichtigung am 07.12.2011

3.0 Ermittlung der Nutz- und Zubehörflächen:

Diese erfolgte auf Grund von Bauplänen gemäß § 2 (Abs. 3 und 7) und § 7 des WEG 2002. Die Maße wurden stichprobenartig, unter Berücksichtigung der 3 % Klausel, überprüft.

3.1 Planunterlagen

siehe Beilage

3.2 Nutzflächen:

Für die Räume des Appartementhauses Kötzing 10, 9871 Seeboden, soll Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 begründet werden, und zwar sollen 21 Wohneinheiten geschaffen werden.

3.2.1 Nutz- und Zubehörflächen:

Top 1	101,31 m ²
Top 2	126,17 m ²
Top 3	69,61 m ²
Top 4	42,13 m ²
Top 5	51,76 m ²
Top 6	69,25 m ²
Top 7	79,85 m ²
Top 8	13,70 m ²
Top 9	13,70 m ²
Top 10	13,70 m ²
Top 11	12,50 m ²
Top 12	12,50 m ²
Top 13	12,50 m ²
Top 14	12,50 m ²
Top 15	12,50 m ²
Top 16	12,50 m ²
Top 17	12,50 m ²
Top 18	12,50 m ²
Top 19	12,50 m ²
Top 20	12,50 m ²
Top 21	12,50 m ²
Nutzfläche gesamt	718,68 m²
Zubehör (Z) im Sinne des WEG 2002	22,88 m ²



§ 2 (3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

§ 2 (7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

3.2.2 Gegliederte Aufstellung der Nutzflächen gemäß § 2 (7) und § 7:

Top 1	KG	Büro	Büro	24,46 m ²
			Büro	14,82 m ²
			Dusche/WC	3,83 m ²
			Stiege	5,29 m ²
			Terrasse	17,50 m ²
	EG	Büro	Büro	12,66 m ²
			WC	1,40 m ²
			Sauna/Dusche	6,21 m ²
			Büro	32,64 m ²
			Nutzfläche Top 1	101,31 m²
Top 2	EG	Wohnung	Küche	15,52 m ²
			Schlafzimmer	17,80 m ²
			Bad	6,65 m ²
			Flur	3,16 m ²
			Büro	7,09 m ²
			Abstellraum	3,62 m ²
			WC	1,41 m ²
			Vorraum	4,49 m ²
			Wohnzimmer/Küche	40,32 m ²
			Zimmer	10,88 m ²
			WC	1,12 m ²
			Dusche	2,23 m ²
			Schlafzimmer	11,88 m ²
			Balkon	8,73 m ²
			Balkon	9,63 m ²
	Nutzfläche Top 2	126,17 m²		
	KG	Zubehör	Wirtschaftsraum	5,40 m ²
Wirtschaftsraum			17,48 m ²	

Top 3	OG	Wohnung	Schlafzimmer	9,20 m ²
			Schlafzimmer	9,20 m ²
			Bad	3,65 m ²
			Wirtschaftsraum	3,65 m ²
			Vorraum	3,40 m ²
			Vorraum	3,40 m ²
			WC	0,92 m ²
			WC	0,92 m ²
			Wohnen/Schlafen	15,68 m ²
			Wohnen/Schlafen	15,68 m ²
			Windfang	3,91 m ²
			Balkon 4,70 m ²	
			Balkon 4,70 m ²	
			Nutzfläche Top 3	69,61 m²
Top 4	OG	Wohnung	Vorraum	2,14 m ²
			Dusche	3,92 m ²
			WC	1,50 m ²
			Zimmer	8,49 m ²
			Vorraum	1,62 m ²
			Zimmer	11,46 m ²
			Wohnraum	13,00 m ²
			Balkon 10,31 m ²	
Nutzfläche Top 4	42,13 m²			
Top 5	OG	Wohnung	Abstellraum	2,56 m ²
			Vorraum	2,77 m ²
			Wohnzimmer	13,51 m ²
			Schlafzimmer	12,85 m ²
			Schlafzimmer	14,65 m ²
			Bad/WC	5,42 m ²
			Balkon 16,78 m ²	
Nutzfläche Top 5	51,76 m²			

Top 6	DG	Wohnung	Windfang	2,60 m ²
			Schlafzimmer	11,21 m ²
			Schlafzimmer	10,83 m ²
			Vorraum	5,78 m ²
			WC	1,33 m ²
			Abstellraum	4,08 m ²
			Küche	9,47 m ²
			Wohnen	23,95 m ²
			Balkon 7,37 m ²	
			Nutzfläche Top 6	69,25 m²
Top 7	DG	Wohnung	Dusche/WC	3,99 m ²
			Vorraum	1,80 m ²
			Schlafzimmer	16,63 m ²
			Schlafzimmer	10,80 m ²
			Vorraum	2,03 m ²
			Bad/WC	3,06 m ²
			Schlafzimmer	17,29 m ²
			Küche	6,35 m ²
			Wohnen	17,90 m ²
			Balkon 5,80 m ²	
Nutzfläche Top 7	79,85 m²			
Top 8	EG-Lage		Stellplatz überdacht	13,70 m ²
Top 9	EG-Lage		Stellplatz überdacht	13,70 m ²
Top 10	EG-Lage		Stellplatz überdacht	13,70 m ²
Top 11	EG-Lage		Stellplatz im Freien 1	12,50 m ²
Top 12	EG-Lage		Stellplatz im Freien 2	12,50 m ²
Top 13	EG-Lage		Stellplatz im Freien 3	12,50 m ²
Top 14	EG-Lage		Stellplatz im Freien 4	12,50 m ²
Top 15	EG-Lage		Stellplatz im Freien 5	12,50 m ²
Top 16	EG-Lage		Stellplatz im Freien 6	12,50 m ²
Top 17	EG-Lage		Stellplatz im Freien 7	12,50 m ²
Top 18	EG-Lage		Stellplatz im Freien 8	12,50 m ²
Top 19	EG-Lage		Stellplatz im Freien 9	12,50 m ²
Top 20	EG-Lage		Stellplatz im Freien 10	12,50 m ²
Top 21	EG-Lage		Stellplatz im Freien 11	12,50 m ²

Kürzelerklärung:

KG	Kellergeschoss	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	DG	Dachgeschoss

4. Feststellung der Nutzwerte gemäß § 8:

Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 über das Eigentum von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten

Nutzwert

§ 8. (1) Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, 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.

§ 8. (2) 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. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

§ 8. (3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Die Bewertung erfolgt nach den Erfahrungswerten für Zu- und Abschläge wie sie derzeit in der Ermittlung von Nutzwerten nach dem Wohnungseigentumsgesetz festgesetzt werden.

Als Grundlage für die Festsetzung des Nutzwertes der selbständigen Wohneinheiten oder sonstiger selbständiger Räumlichkeiten dienen die Einreichpläne im Maßstab 1 : 100 und die in diesen Plänen angegebenen Nutzflächen.

Die Nutzwerte der einzelnen Einheiten ergaben sich daher aus den Nutzflächen mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen. Der Regelnutzwert beträgt 1,0/m² Wohnfläche.

Es werden Kriterien wie Lage, Raumteilung, Ausstattung etc. berücksichtigt, speziell im Falle notwendiger Auf- oder Abrundungen.

Wertverändernde Zu- und Abschläge von insgesamt nicht mehr als 2 % sind zu vernachlässigen.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf seine Lage innerhalb der Liegenschaft und die Ausstattung / Beschaffenheit für die im Erd- und Obergeschoss gelegenen Flächen der dort liegenden Wohnungseigentumsobjekte angesetzt.

Die Lage der Räume innerhalb der Liegenschaft werden durch Zu- und Abschläge in der Bewertung berücksichtigt.

4.1 Nutzwertermittlung - Regelnutzwert (RNW) = 1,00 (EG und OG):

Top	Geschoss	Nutzung	Nutzwert nach		Begründung der Abweichung
			Nutzung	Zu- / Abschlag	
Top 1	KG-EG	Büro	1,00	5% 5%	Büroräume Terrasse
Top 2	EG	Wohnung	1,00	5% 9%	Balkone Zubehör Räume im KG
Top 3	OG	Wohnung	1,00	4%	Balkone
Top 4	OG	Wohnung	1,00	7%	Balkon
Top 5	OG	Wohnung	1,00	10%	Balkon
Top 6	DG	Wohnung	1,00	-5% 3%	Lage im Dachgeschoss Balkon
Top 7	DG	Wohnung	1,00	-5% 3%	Lage im Dachgeschoss Balkon
Top 8	EG-Lage	Stellplatz überdacht	0,30		
Top 9	EG-Lage	Stellplatz überdacht	0,30		
Top 10	EG-Lage	Stellplatz überdacht	0,30		
Top 11	EG-Lage	Stellplatz im Freien 1	0,20		
Top 12	EG-Lage	Stellplatz im Freien 2	0,20		
Top 13	EG-Lage	Stellplatz im Freien 3	0,20		
Top 14	EG-Lage	Stellplatz im Freien 4	0,20		
Top 15	EG-Lage	Stellplatz im Freien 5	0,20		
Top 16	EG-Lage	Stellplatz im Freien 6	0,20		
Top 17	EG-Lage	Stellplatz im Freien 7	0,20		
Top 18	EG-Lage	Stellplatz im Freien 8	0,20		
Top 19	EG-Lage	Stellplatz im Freien 9	0,20		
Top 20	EG-Lage	Stellplatz im Freien 10	0,20		
Top 21	EG-Lage	Stellplatz im Freien 11	0,20		

4.2 Nutzwertberechnung:

Top	Geschoss	Nutzung	Bewertungsfläche		Nutzwert	
			m ²	pro m ²	einzel	gesamt
Top 1	KG-EG	Büro	101,31	1,10		111
Top 2	EG	Wohnung	126,17	1,14		144
Top 3	OG	Wohnung	69,61	1,04		72
Top 4	OG	Wohnung	42,13	1,07		45
Top 5	OG	Wohnung	51,76	1,10		57
Top 6	DG	Wohnung	69,25	1,00		69
Top 7	DG	Wohnung	79,85	1,00		80
Top 8	EG-Lage	Stellplatz überdacht	13,70	0,30		4
Top 9	EG-Lage	Stellplatz überdacht	13,70	0,30		4
Top 10	EG-Lage	Stellplatz überdacht	13,70	0,30		4
Top 11	EG-Lage	Stellplatz im Freien 1	12,50	0,20		3
Top 12	EG-Lage	Stellplatz im Freien 2	12,50	0,20		3
Top 13	EG-Lage	Stellplatz im Freien 3	12,50	0,20		3
Top 14	EG-Lage	Stellplatz im Freien 4	12,50	0,20		3
Top 15	EG-Lage	Stellplatz im Freien 5	12,50	0,20		3
Top 16	EG-Lage	Stellplatz im Freien 6	12,50	0,20		3
Top 17	EG-Lage	Stellplatz im Freien 7	12,50	0,20		3
Top 18	EG-Lage	Stellplatz im Freien 8	12,50	0,20		3
Top 19	EG-Lage	Stellplatz im Freien 9	12,50	0,20		3
Top 20	EG-Lage	Stellplatz im Freien 10	12,50	0,20		3
Top 21	EG-Lage	Stellplatz im Freien 11	12,50	0,20		3
						623

Für folgende Räumlichkeiten kann Wohnungseigentum nicht bestehen, da diese in gemeinsamer Nutzung sind:

KG	Tankraum	4,00 m ²
	Heizraum	10,00 m ²
	Vorraum	4,91 m ²
EG	Stiege KG-EG	3,75 m ²
	Stiege EG-OG	3,89 m ²
	WC	1,94 m ²
	Vorraum	6,58 m ²
OG	Stiege OG-DG	4,67 m ²
	Podest	2,05 m ²
	Stiege OG-DG	3,99 m ²
	WC	2,09 m ²
	Stiegenhaus	4,55 m ²
EG-Lage	Müll	7,80 m ²

Auf der Liegenschaft sind drei überdachte Stellplätze und elf Stellplätze im Freien für Kraftfahrzeuge vorhanden.



