



Vorläufiges Gutachten **(Objekt in Bau)**

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Liegenschaft:

Einlagezahl (EZ)	142
Katastralgemeinde (KG)	73213 St. Oswald
Bezirksgericht (BG)	Spittal an der Drau
Grundstücksnummer (GSTK.NR)	100/1
Liegenschaftsadresse	zur Zeit noch nicht vergeben

zum

Zwecke der Begründung **von Wohnungseigentum**

Im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF
Der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 und
Der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. I Nr. 222/2021

Klagenfurt, am xxxx

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Bewertungstichtag	3
1.3	Unterlagen	3
2.	Befund	4
2.1	Grundbuchsstand	4
2.2	Beschreibung.....	4
2.3	Allgemeinflächen.....	4
2.4	Nutzflächenermittlung.....	4
2.5	Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	4
3.	Gutachten	5
3.1	Allgemeines.....	5
3.2	Nutzwertermittlung.....	7
3.2.1	Regelnutzwert	7
3.2.2	Zu- und Abschläge	7
3.2.3	Zubehörobjekte	8
3.2.4	KFZ-Stellplätze	8
3.2.5	Abstellräume	8
3.3	Flächenaufstellung/Nutzwertberechnung	9
3.3.1	Haus 1	9
3.3.2	Haus 2	12
3.3.3	Haus 3	16
3.3.4	Haus 4	20
3.3.5	Allgemein	21
3.4	Zusammenstellung	22
4	Anhang	26
4.1	Lageplan.....	26
4.2	Grundrisse.....	27

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Name

RMM Chalet Invest GmbH | Kleindorf 2/1 | 9142 Globasnitz

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte, sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 142, Grundbuch 73213 St. Oswald, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF der Wohnrechtsnovelle 2009 – BGBl. I Nr. 25/2009 idF und der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. I Nr. 222/2021 idF.

1.2 Bewertungstichtag

Mittwoch, **26.06.2024**

1.3 Unterlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002 idf, der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 idF und der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. I Nr. 222/2021 idF
- Grundbuchsauszug EZ 142, KG 73213 St. Oswald
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 . BGBl. Nr. 70/2002 idF, der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 idF und der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. I Nr. 222/2021 idF (Nutzflächen sind aus Bau- oder Einreichplänen oder nach Naturmaßen zu ermitteln)
- Einreichpläne vom November 2023, erstellt von ARCHIZOOM-ARCHITEKTUR ZT GmbH
- **Baubewilligung (fehlt)**
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur
- Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der förderbaren Nutzflächen für Mehrwohnhäuser und Heime Skizze 8, Jänner 2018, Magistratsabteilung 25, Stadt Wien

2. Befund

2.1 Grundbuchsstand

Einlagezahl (EZ)	142
Katastralgemeinde (KG)	73213 St. Oswald
Bezirksgericht (BG)	Spittal an der Drau
Grundstücksnummer (GSTK.NR)	100/1
Liegenschaftsadresse	zur Zeit noch nicht vergeben

2.2 Beschreibung

Auf der Liegenschaft EZ 142, KG 73213 St. Oswald in 9546 Bad Kleinkirchheim, befinden sich 4 Wohnhäuser sowie eine Tiefgarage mit 25 PKW-Abstellplätzen.

Haus 1 beinhaltet 3 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss verfügt die Wohneinheit über Terrassen und einen Gartenanteil, Die Wohneinheiten im Obergeschoss verfügen über Terrassen/Balkone.

Haus 2 beinhaltet 4 Wohneinheiten. Eine Wohneinheit wird touristisch genutzt. Im Erdgeschoss verfügen die Wohneinheiten über Terrassen und einen Gartenanteil, Die Wohneinheiten im Obergeschoss verfügen über Terrassen/Balkone.

Haus 3 beinhaltet 4 Wohneinheiten. Eine Wohneinheit wird touristisch genutzt. Im Erdgeschoss verfügen die Wohneinheit über Terrassen und einen Gartenanteil, Die Wohneinheiten im Obergeschoss verfügen über Terrassen/Balkone.

Haus 4 besteht aus 1 Wohneinheit mit Kellergeschoss und eigener über die Tiefgarage zugängliche Garage. Das Erdgeschoss verfügt über vorgelagerte Terrassen und einen Pool. Das Obergeschoß hat eine vorgelagerte Terrasse/Balkon.

Tiefgarage mit 25 Stellplätzen für PKW

2.3 Allgemeinflächen

Zu den Allgemeinflächen zählen die Verkehrsflächen der Garage, die Stiegenhäuser und sonstige Erschließungen.

Das Kellergeschoss verfügt zusätzlich über einen für alle Wohneinheiten nutzbaren Müllraum, sowie über Technikräume. Im Haus 1 sind allgemeine Abstellräume untergebracht.

Diese Flächen bleiben für das Nutzwertgutachten unberücksichtigt

2.4 Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenaufstellung wurde aufgrund der Einreichpläne und des Außenanlagenplans erstellt.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

2.5 Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gem. § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz _ WEG 2002 – idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl.Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009, der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. Nr. 222/2021 idF folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten.

Aufgliederung lt. Baubestand:

12 Wohnungen 25 PKW Abstellplätze 6 sonstige selbstständige Räumlichkeiten

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	12	0
Geschäftslokale	0	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
Sonst. Selbst. Räumlichkeiten (Abstellräume, Technik, Müll)	6	6
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	25	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0

3. Gutachten

3.1 Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten, sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbstständigkeit zukommt.

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbstständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung diene, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 und WRN 2022 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet werden 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 2009 und WRN 2022.

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 2009 und WRN 2022)

Sonstige weitererhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009 und WRN 2022)

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 und WRN 2022 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug 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.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Der Regelnutzwert von 1,00 /m² wurde bei den vorliegenden Objekten mit Rücksicht auf die Lage und Art ihrer Beschaffenheit für das jeweilige unterste Wohngeschoss, das Erdgeschoss, jedes Hauses angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbstständigen Räumlichkeiten innerhalb der

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Außer den im folgenden Gutachten näher beschriebenen Objekten bestehen auf der Liegenschaft keine weiteren selbstständigen Wohnungen und auch keine sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten im Sinne des § 1 WEG 1975.

3.2 Nutzwertermittlung

3.2.1 Regelnutzwert

Regelnutzwert

Regelnutzwert Kellergeschoß	RNW1 = 0,800 NW/m ²
Regelnutzwert Erdgeschoß	RNW1 = 1,000 NW/m ²
Regelnutzwert Obergeschoß	RNW1 = 1,000 NW/m ²
Regelnutzwert Dachgeschoß	RNW1 = 1,000 NW/m ²

3.2.2 Zu- und Abschläge

Räume im Dachgeschoß erhalten auf Grund der teilweisen Dachschräge einen Abschlag von 2,5%

Spitzböden werden mit 0,40 angenommen

Die Terrassen/Balkone werden mit 0,25 angenommen

Wohnungen zugeordnete Gärten werden mit 0,05 bewertet

Wohnungen die zur Landesstraße orientiert sind (Haus 1) erhalten einen Abschlag von 10%

KFZ Stellplätze werden mit 0,50 (Tiefgarage) bewertet

Freistehende Einfamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 20%

Pools im Freien werden mit 0,40 angenommen

Touristische Einheiten werden aufgrund der gleichen Ausstattung wie Wohnungen behandelt

Für Nordlagen werden aufgrund des Klimawandels keine Abschläge berücksichtigt

Zuschläge

Terrasse/Balkon	Z1 = 0,250 x NW/m ²
Spitzboden	Z2 = 0,500 x NW/m ²
Einfamilienhaus freistehend	Z3 = 1,200 x NW/m ²
Schwimmbad	Z4 = 0,400 x NW/m ²

Abschläge

Teilweise Dachschräge	A1 =	-2,50%
Straßenlage (Landesstraße)	A2 =	-10,00%

3.2.3 Zubehörobjekte***Zubehörobjekte***

Garten > 100% NFL	ZB 1 =	0,050 NW/m ²
-------------------	--------	-------------------------

3.2.4 KFZ-Stellplätze***KFZ-Stellplätze***

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Tiefgarage	KFZ-RNM1 =	0,500 NW/m ²
--	------------	-------------------------

3.2.5 Abstellräume***Zubehörobjekte***

Allgemeine Abstellräume	ZB 2 =	0,500 NW/m ²
-------------------------	--------	-------------------------

3.3 Flächenaufstellung/Nutzwertberechnung

3.3.1 Haus 1

Top 1/1

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Vorraum	EG	8,46		0,900	7,61	
Sauna	EG	3,46		0,900	3,11	
Zimmer	EG	19,39		0,900	17,45	
Bad/Wc	EG	5,91		0,900	5,32	
Wc	EG	1,70		0,900	1,53	
Bad	EG	3,75		0,900	3,38	
Zimmer	EG	11,50		0,900	10,35	
Wohnküche	EG	35,57		0,900	32,01	
Ar	EG	1,91		0,900	1,72	
			91,65			82
Zuschläge						
Terrasse	EG	2,32		0,250	0,58	
Terrasse	EG	28,58		0,250	7,15	
			30,90			8
Zubehör						
Garten	G	152,88		0,050	7,64	
Abstellraum	TG	10,56		0,500	5,28	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			175,94			19

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 1/2

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Wohnküche	OG	45,97		0,900	41,37	
Ar	OG	2,25		0,900	2,03	
Vorraum	OG	10,15		0,900	9,14	
Zimmer	OG	12,70		0,900	11,43	
Bad/Wc	OG	3,45		0,900	3,11	
Zimmer	OG	12,31		0,900	11,08	
Wc	OG	1,70		0,900	1,53	
Bad	OG	3,84		0,900	3,46	
Zimmer	OG	15,50		0,900	13,95	
Bad	OG	4,36		0,900	3,92	
Zimmer	OG	10,40		0,900	9,36	
Bad	OG	4,71		0,900	4,24	
			127,34			115
Zuschläge						
Terrasse/Balkon	OG	19,31		0,250	4,83	
Terrasse	OG	40,20		0,250	10,05	
			59,51			15
Zubehör						
Garten	G	216,26		0,050	10,81	
Abstellraum	TG	10,56		0,500	5,28	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			239,32			22

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 1/3

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Wohnküche	DG	72,49		0,900	65,24	
Vorraum	DG	7,01		0,878	6,15	
Zimmer	DG	14,31		0,900	12,88	
Bad/Wc	DG	3,92		0,900	3,53	
Abstellraum	DG	2,55		0,900	2,30	
Zimmer	DG	15,63		0,878	13,72	
Bad/Wc	DG	3,88		0,900	3,49	
Zimmer	DG	15,50		0,878	13,60	
Bad/Wc	DG	4,36		0,878	3,83	
Dachraum Spitzboden	DG	64,07		0,500	32,04	
			203,72			157
Zuschläge						
Terrasse/Balkon	DG	30,72		0,250	7,68	
			30,72			8
Zubehör						
Garten	G	55,95		0,050	2,80	
Abstellraum	TG	10,56		0,500	5,28	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			91,51			21

3.3.2 Haus 2

Top 2/1

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Eingang	EG	5,48		1,000	5,48	
Wohnküche	EG	22,24		1,000	22,24	
Abstellraum	EG	6,64		1,000	6,64	
Bad/Wc	EG	3,02		1,000	3,02	
Zimmer	EG	25,20		1,000	25,20	
Bad/Wc	EG	4,12		1,000	4,12	
			66,70			67
Zuschläge						
Terrasse	EG	28,19		0,250	7,05	
			28,19			7
Zubehör						
Garten	G	52,85		0,050	2,64	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			65,35			9

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 2/2

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Eingang	EG	3,69		1,000	3,69	
Wohnküche	EG	24,63		1,000	24,63	
Zimmer	EG	10,40		1,000	10,40	
Bad/Wc	EG	4,56		1,000	4,56	
Zimmer	EG	20,23		1,000	20,23	
Bad/Wc	EG	4,58		1,000	4,58	
Abstellraum	EG	9,40		1,000	9,40	
			77,49			77
Zuschläge						
Terrasse	EG	31,38		0,250	7,85	
			31,38			8
Zubehör						
Garten	G	150,86		0,050	7,54	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			163,36			14

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 2/3

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Wohnküche	OG	39,10		1,000	39,10	
Wc	OG	1,86		1,000	1,86	
AN	OG	0,57		1,000	0,57	
Bad/Wc	OG	5,29		1,000	5,29	
Zimmer	OG	13,50		1,000	13,50	
Dachraum/Spitzboden	DG	46,73		0,500	23,37	
			107,05			84
Zuschläge						
Balkon	OG	11,70		0,250	2,93	
Balkon	DG	3,24		0,250	0,81	
Terrasse	OG	6,80		0,250	1,70	
			21,74			5
Zubehör						
Garten	G	41,23		0,050	2,06	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			66,23			15

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 2/4

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Eingang	OG	7,22		1,000	7,22	
Wohnküche	OG	26,53		1,000	26,53	
Zimmer	OG	10,04		1,000	10,04	
Ar	OG	1,38		1,000	1,38	
Bad/Wc	OG	3,16		1,000	3,16	
Zimmer	OG	14,19		1,000	14,19	
Bad/Wc	OG	5,64		1,000	5,64	
Dachraum/Spitzboden	DG	49,53		0,500	24,77	
			117,69			93
Zuschläge						
Balkon	OG	16,06		0,250	4,02	
Terrasse	OG	8,80		0,250	2,20	
			24,86			6
Zubehör						
Garten	G	46,31		0,050	2,32	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			71,31			15

3.3.3 Haus 3

Top 3/1

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Eingang	EG	4,28		1,000	4,28	
Wohnküche	EG	35,75		1,000	35,75	
Wc	EG	2,71		1,000	2,71	
Zimmer	EG	10,02		1,000	10,02	
Bad/Wc	EG	3,34		1,000	3,34	
Zimmer	EG	18,84		1,000	18,84	
Bad/Wc	EG	6,68		1,000	6,68	
Abstellraum	EG	10,17		1,000	10,17	
			91,79			92
Zuschläge						
Terrasse	EG	33,59		0,250	8,40	
			33,59			8
Zubehör						
Garten	G	94,44		0,050	4,72	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			106,94			11

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 3/2

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Eingang	EG	5,89		1,000	5,89	
Wohnküche	EG	23,72		1,000	23,72	
Bad/Wc	EG	2,70		1,000	2,70	
Abstellraum	EG	8,25		1,000	8,25	
Bad/Wc	EG	4,28		1,000	4,28	
Zimmer	EG	19,81		1,000	19,81	
			64,65			65
Zuschläge						
Terrasse	EG	25,82		0,250	6,46	
			25,82			6
Zubehör						
Garten	G	114,33		0,050	5,72	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			126,83			12

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 3/3

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Gang	OG	4,82		1,000	4,82	
Wohnküche	OG	32,50		1,000	32,50	
Abstellraum	OG	1,44		1,000	1,44	
Bad/Wc	OG	2,92		1,000	2,92	
Zimmer	OG	10,09		1,000	10,09	
Bad/Wc	OG	5,07		1,000	5,07	
Zimmer	OG	13,06		1,000	13,06	
Dachraum/Spitzboden	DG	46,73		0,500	23,37	
			116,63			93
Zuschläge						
Balkon	OG	19,04		0,250	4,76	
Terrasse	OG	5,68		0,250	1,42	
			24,72			6
Zubehör						
Garten	G	52,15		0,050	2,61	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			77,15			15

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 3/4

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Wohnküche	OG	36,48		1,000	36,48	
AN	OG	1,09		1,000	1,09	
Wc	OG	2,14		1,000	2,14	
Zimmer	OG	15,19		1,000	15,19	
Bad/Wc	OG	4,73		1,000	4,73	
Dachraum/Spitzboden	DG	46,73		0,500	23,37	
			106,36			83
Zuschläge						
Balkon	OG	11,16		0,250	2,79	
Balkon	DG	3,38		0,250	0,85	
Terrasse	OG	5,50		0,250	1,38	
			20,04			5
Zubehör						
Garten	G	88,24		0,050	4,41	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			113,24			17

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

3.3.4 Haus 4

Bezeichnung	Lage	Fläche [m²]	Summe [m²]	Bewertung NW/m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
KG						
Vorraum	KG	22,75		0,960	21,84	
Fitness	KG	29,83		0,960	28,64	
Bad	KG	6,22		0,960	5,97	
Abstellraum	KG	6,31		0,960	6,06	
			65,11		62,51	
EG						
Gang	EG	5,18		1,200	6,22	
Zimmer	EG	15,43		1,200	18,52	
Bad/Wc	EG	3,92		1,200	4,70	
Ar	EG	1,48		1,200	1,78	
Zimmer	EG	10,31		1,200	12,37	
Bad/Wc	EG	3,42		1,200	4,10	
Zimmer	EG	16,51		1,200	19,81	
Bad/Wc	EG	3,49		1,200	4,19	
			59,74		71,69	
OG						
Wohnküche	OG	47,35		1,200	56,82	
Wc	OG	1,86		1,200	2,23	
			49,21		59,05	
DG						
Dachraum/Spitzboden	DG	15,84		0,600	9,50	
			15,84		9,50	
gesamt			189,90			203
Zuschläge						
Terrasse	EG	6,39		0,250	1,60	
Terrasse	EG	6,01		0,250	1,50	
Balkon/Terrasse	OG	45,00		0,250	11,25	
Pool	EG	11,42		0,400	4,57	
			68,82			19
Zubehör						
Garten	G	414,38		0,050	20,72	
KFZ-Stellplatz	TG	48,86		0,500	24,43	
			463,24			45

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

3.3.5 Allgemein

Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]	Bewertung NW/m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
TG						
Zubehör						
KFZ-Stellplatz	TG	50,00		0,500	25,00	
			50,00			25

3.4 Zusammenstellung

Bezeichnung	Lage/Kategorie	Nutzfläche [m²]	Anteile	% Anteile
Haus 1				
Top 1/1	EG/TG	91,65	82,49	
Zuschläge	EG	30,90	7,73	
Zubehör	G/TG	175,94	19,17	
Top 1/1 gesamt			109	7,05%
Top 1/2	OG/TG	127,34	114,61	
Zuschläge	OG	59,51	14,88	
Zubehör	G/TG	239,32	22,34	
Top 1/2 gesamt			152	9,79%
Top 1/3	DG/TG	203,72	156,76	
Zuschläge	DG	30,72	7,68	
Zubehör	G/TG	91,51	20,58	
Top 1/3 gesamt			185	11,93%
Haus 2				
Top 2/1	EG/TG	66,70	66,70	
Zuschläge	EG	28,19	7,05	
Zubehör	G/TG	65,35	8,89	
Top 2/1 gesamt			83	5,33%
Top 2/2	EG/TG	77,49	77,49	
Zuschläge	EG	31,38	7,85	

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Zubehör	G/TG	163,36	13,79	
Top 2/2 gesamt			99	6,39%
Top 2/3	OG/DG/TG	107,05	83,69	
Zuschläge	OG/DG	21,74	5,44	
Zubehör	G/TG	66,23	14,56	
Top 2/3 gesamt			104	6,68%
Top 2/4	OG/DG/TG	117,69	92,93	
Zuschläge	OG	24,86	6,22	
Zubehör	G/TG	71,31	14,82	
Top 2/4 gesamt			114	7,35%
Haus 3				
Top 3/1	EG/TG	91,79	91,79	
Zuschläge	EG	33,59	8,40	
Zubehör	G/TG	106,94	10,97	
Top 3/1 gesamt			111	7,17%
Top 3/2	EG/TG	64,65	64,65	
Zuschläge	EG	25,82	6,46	
Zubehör	G/TG	126,83	11,97	
Top 3/2 gesamt			83	5,36%
Top 3/3	OG/DG/TG	116,63	93,27	
Zuschläge	OG	24,72	6,18	
Zubehör	G/TG	77,15	15,11	
Top 3/3 gesamt			115	7,38%

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

Top 3/4	OG/DG/TG	106,36	83,00	
Zuschläge	OG/DG	20,04	5,01	
Zubehör	G/TG	113,24	16,91	
Top 3/4 gesamt			105	6,76%
Haus 4				
Top 4	KG/EG/OG/DG/TG	189,90	202,75	
Zuschläge	EG/OG	68,82	18,92	
Zubehör	G/TG	463,24	45,15	
Haus 4 gesamt			267	17,20%
Allgemein				
PKW-Abstellplätze allg. gesamt	TG	50,00	25,00	
Allgemein gesamt	TG		25	1,61%
Summe Anteile			1.552	100%

VORLÄUFIGES GUTACHTEN

Gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009, der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. Nr. 222/2021 idF über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Einlagezahl (EZ)	142
Katastralgemeinde (KG)	73213 St. Oswald
Bezirksgericht (BG)	Spittal an der Drau
Grundstücksnummer (GSTK.NR)	100/1
Liegenschaftsadresse	zur Zeit noch nicht vergeben

Grundlagen:

wie Nutzwertgutachten

gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009, der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. Nr. 222/2021 idF wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend abgeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen: Gesamtzahl der Wohnungen: 12

PKW-Abstellplätze: Gesamtzahl PKW-Abstellplätze 25

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009, der Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) – BGBl. Nr. 222/2021 idF befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

37 wohnungseigentumstaugliche Objekte

die gutachterlich bewertet wurden.

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne, der Außenanlagenplan und Beschreibungen.

4 Anhang

4.1 Lageplan



Lageplan mit Eigengärten

Architectural drawing of a building site plan (Einreichplan) for a residential development. The plan shows a large rectangular plot with a building footprint outlined in green and yellow. The building footprint is divided into several rooms, with some rooms outlined in green and others in yellow. The plot is surrounded by a green line, likely representing a boundary or a road. The drawing includes various annotations, including dimensions, area calculations, and a legend. The legend indicates that the green line represents the 'Grundstücksgrenze' (plot boundary) and the yellow line represents the 'Gebäudegrenze' (building boundary). The drawing is dated 2019 and includes a scale of 1:500.

[illegible]

Seite 27 von 29

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald



Ebene $\pm 0,00/-0,55$



Ebene +2,50/+3,05/+3,45

EZ 142; GST 100/1 KG 73213 St. Oswald

