



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)	109/35
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	Bewertungsstichtag	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
3.3	Flächenaufstellung/Nutzwertberechnung	9
3.3.1	Haus 5	9
3.3.2	Haus 6	10
3.3.3	Haus 7	11
3.4	Zusammenstellung	14
4	Anhang	17
4.1	Lageplan.....	17
4.2	Grundrisse.....	18

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 Bewertungsstichtag

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)	109/35
Liegenschaftsadresse	zur Zeit noch nicht vergeben

2.2 Beschreibung

Auf der Liegenschaft EZ 142, KG 73213 St. Oswald in 9546 Bad Kleinkirchheim, befinden sich 1 Doppelhaus (Haus 5 und Haus 6), 1 Wohnhaus (Haus 7) sowie eine Tiefgarage mit 8 PKW-Abstellplätzen.

Haus 5 beinhaltet 1 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil, im Obergeschoss mit Terrasse und Balkon.

Haus 6 beinhaltet 1 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil, im Obergeschoss mit Terrasse und Balkon.

Haus 7 beinhaltet 3 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil, im Obergeschoss mit Balkonen.

Tiefgarage mit 8 Stellplätzen

2.3 Allgemeinflächen

Zu den Allgemeinflächen zählen die Verkehrsflächen der Garage und das Stiegenhaus. Das Kellergeschoss verfügt über einen allgemeinen Technikraum. Der Müllplatz befindet sich im Freien.

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

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:

5 Wohnungen
8 PKW Abstellplätze
1 sonstige selbstständige Räumlichkeit

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	5	0
Geschäftslokale	0	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
Sonst. Selbst. Räumlichkeiten (Technikraum)	1	1
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	8	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 wohnungeigentumstauglichen 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 (wohnungeigentumstauglichen Objekten, sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbstständigkeit zukommt.

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.

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

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

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

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 verkehrsarmen Privatstraße orientiert sind (Haus 5 und Haus 6) erhalten einen Abschlag von 2,5%

KFZ Stellplätze werden mit 0,50 (Tiefgarage) bewertet

Doppelhäuser erhalten einen Zuschlag von 10%

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
Doppelhaus	Z3 = 1,100 x NW/m ²

Abschläge

Teilweise Dachschräge	A1 = -2,50%
Straßenlage (Privatstraße verkehrsarm)	A2 = 2,50%

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

3.2.3 Zubehörobjekte

Zubehörobjekte

Garten > 100% NFL

ZB 1 = 0,050 NW/m²

3.2.4 KFZ-Stellplätze

KFZ-Stellplätze

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Tiefgarage

KFZ-RNM1 = 0,500 NW/m²

3.3 Flächenaufstellung/Nutzwertberechnung

3.3.1 Haus 5

Haus 5

Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]	Bewertung NW/m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
KG						
Technik	KG	3,54		0,880	3,12	
Vorraum	KG	9,22		0,880	8,11	
			12,76		11,23	
EG						
Vorraum	EG	13,53		1,073	14,51	
Wellness	EG	15,16		1,073	16,26	
Bad/Wc	EG	3,75		1,073	4,02	
Wc	EG	1,85		1,073	1,98	
Zimmer	EG	17,35		1,073	18,61	
Bad/Wc	EG	3,57		1,073	3,83	
Zimmer	EG	15,21		1,073	16,31	
Bad/Wc	EG	3,55		1,073	3,81	
			73,97		79,33	
OG						
Gang	OG	7,70		1,100	8,47	
Wohnküche	OG	42,71		1,100	46,98	
Ar	OG	1,39		1,100	1,53	
			51,80		56,98	
DG						
Dachraum/Spitzboden	DG	21,24		0,550	11,68	
			21,24		11,68	
gesamt			159,77			159
Zuschläge						
Terrasse	EG	17,47		0,250	4,37	
Terrasse	EG	5,71		0,250	1,43	
Terrasse	OG	17,31		0,250	4,33	
Balkon	OG	40,71		0,250	10,18	
			81,20			20
Zubehör						
Garten	G	76,05		0,050	3,80	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			101,05			16

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

3.3.2 Haus 6

Haus 6

Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]	Bewertung NW/m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
KG						
Technik	KG	2,92		0,880	2,57	
Vorraum	KG	13,08		0,880	11,51	
			16,00		14,08	
EG						
Vorraum	EG	13,53		1,073	14,51	
Wellness	EG	15,16		1,073	16,26	
Bad/Wc	EG	3,75		1,073	4,02	
Wc	EG	1,85		1,073	1,98	
Zimmer	EG	17,35		1,073	18,61	
Bad/Wc	EG	3,57		1,073	3,83	
Zimmer	EG	15,24		1,073	16,34	
Bad/Wc	EG	3,55		1,073	3,81	
			74,00		79,37	
OG						
Gang	OG	7,70		1,100	8,47	
Wohnküche	OG	42,71		1,100	46,98	
Ar	OG	1,39		1,100	1,53	
			51,80		56,98	
DG						
Dachraum/Spitzboden	DG	21,24		0,550	11,68	
			21,24		11,68	
gesamt			163,04			162
Zuschläge						
Terrasse	EG	17,47		0,250	4,37	
Terrasse	EG	5,71		0,250	1,43	
Terrasse	OG	17,31		0,250	4,33	
Balkon	OG	40,71		0,250	10,18	
			81,20			20
Zubehör						
Garten	G	129,20		0,050	6,46	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			154,20			19

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

3.3.3 Haus 7

Top 7/1

Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]	Bewertung NW/m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
Wohnküche	EG	27,16		1,000	27,16	
Eingang	EG	3,85		1,000	3,85	
Zimmer	EG	11,84		1,000	11,84	
Zimmer	EG	18,40		1,000	18,40	
Bad/Wc	EG	4,36		1,000	4,36	
Bad/Wc	EG	5,50		1,000	5,50	
Technik	EG	2,05		1,000	2,05	
Ar	EG	5,30		1,000	5,30	
			78,46			78
Zuschläge						
Terrasse	EG	52,25		0,250	13,06	
			52,25			13
Zubehör						
Garten	G	52,06		0,050	2,60	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			64,56			9

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

Top 7/2

Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]	Bewertung NW/m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
OG						
Eingang	OG	6,40		1,000	6,40	
Wohnküche	OG	32,68		1,000	32,68	
AN	OG	0,94		1,000	0,94	
Zimmer	OG	13,09		1,000	13,09	
Bad/Wc	OG	4,93		1,000	4,93	
			58,04		58,04	
DG						
Dachraum/Spitzboden	DG	43,80		0,500	21,90	
			43,80		21,90	
gesamt			101,84			80
Zuschläge						
Balkon	OG	44,65		0,250	11,16	
			44,65			11
Zubehör						
Garten	G	19,00		0,050	0,95	
KFZ-Stellplatz	TG	12,50		0,500	6,25	
			31,50			7

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

Top 7/3

Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]	Bewertung NW/m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume						
EG						
Gang	EG	11,48		1,000	11,48	
Wellness	EG	14,07		1,000	14,07	
Wc	EG	1,88		1,000	1,88	
Technik	EG	1,97		1,000	1,97	
Bad/Wc	EG	4,76		1,000	4,76	
Zimmer	EG	16,62		1,000	16,62	
			50,78		50,78	
OG						
Eingang	OG	8,60		1,000	8,60	
Wohnküche	OG	25,47		1,000	25,47	
Ar	OG	1,16		1,000	1,16	
Zimmer	OG	13,08		1,000	13,08	
Bad/Wc	OG	5,13		1,000	5,13	
			53,44		53,44	
DG						
Dachraum/Spitzboden	DG	43,24		0,500	21,62	
			43,24		21,62	
gesamt			147,46			126
Zuschläge						
Balkon	OG	41,70		0,250	10,43	
Terrasse	EG	11,44		0,250	2,86	
			53,14			13
Zubehör						
Garten	G	193,17		0,050	9,66	
KFZ-Stellplatz	TG	25,00		0,500	12,50	
			218,17			22

3.4 Zusammenstellung

Bezeichnung	Lage/Kategorie	Nutzfläche [m ²]	Anteile	% Anteile
Haus 5				
Top 5	KG/EG/OG/DG/TG	159,77	159,00	
Zuschläge	EG/OG	81,20	20,30	
Zubehör	G/TG	101,05	16,30	
Haus 5 gesamt			196	25,84%
Haus 6				
Top 6	EG/TG	163,04	162,11	
Zuschläge	EG	81,20	20,30	
Zubehör	G/TG	154,20	18,96	
Haus 6 gesamt			201	26,60%
Haus 7				
Top 7/1	EG/TG	78,46	78,46	
Zuschläge	EG	52,25	13,06	
Zubehör	G/TG	64,56	8,85	
Top 7/1 gesamt			100	13,26%
Top 7/2	EG/TG	101,84	79,94	
Zuschläge	EG	44,65	11,16	
Zubehör	G/TG	31,50	7,20	
Top 7/2 gesamt			98	12,99%

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald

Top 7/3	OG/DG/TG	147,46	125,84	
Zuschläge	OG	53,14	13,29	
Zubehör	G/TG	218,17	22,16	
Top 7/3 gesamt			161	21,31%
Summe Anteile			756	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)	109/35
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: 5

PKW-Abstellplätze: Gesamtzahl PKW-Abstellplätze 8

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

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

die gutachterlich bewertet wurden.

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

4 Anhang

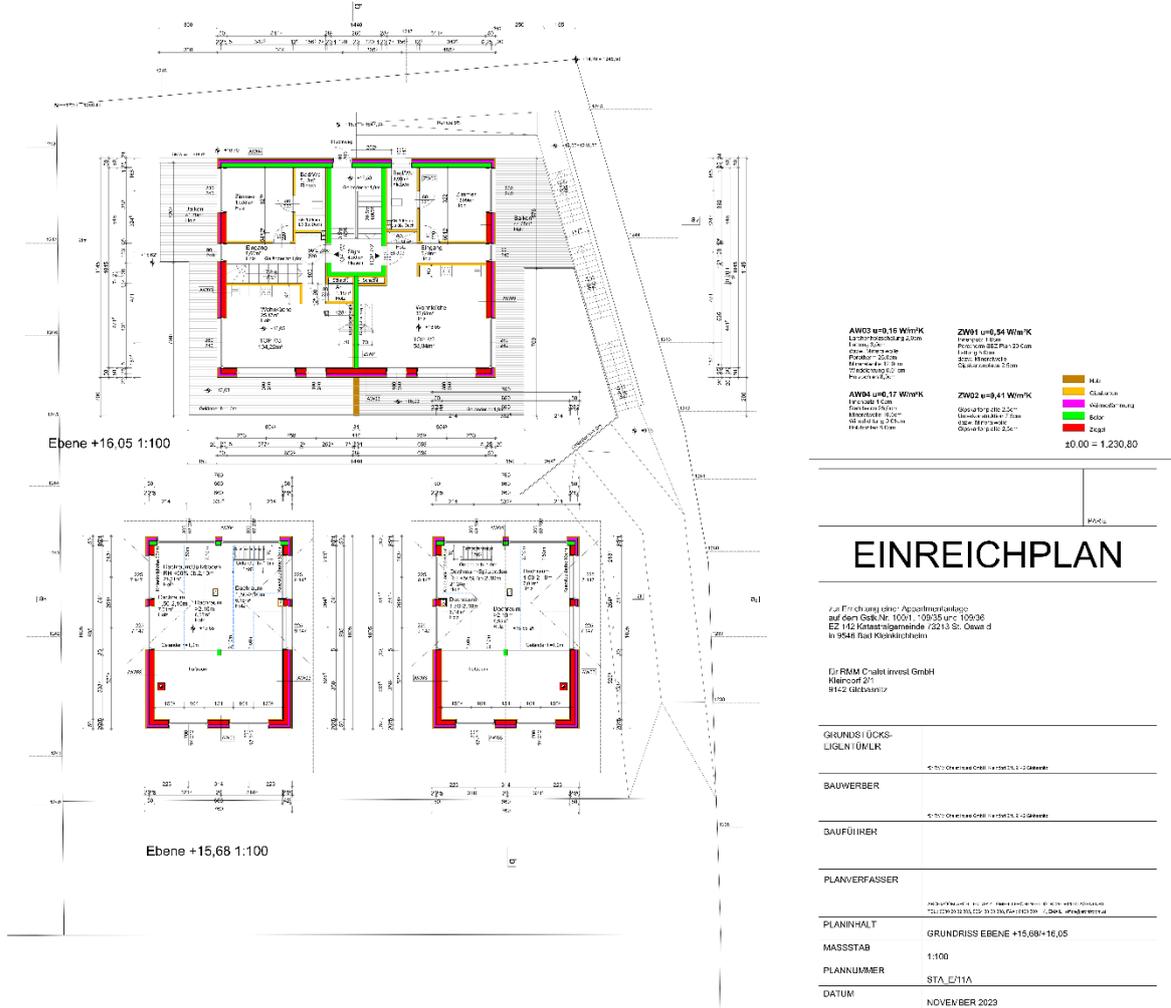
4.1 Lageplan



Lageplan mit Eigengärten

Nutzwertgutachten

EZ 142; GST 109/35 KG 73213 St. Oswald



Ebene +15,68/+16,05

