

GUTACHTEN

P 417 WEG 2002

ZUR FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

WHA Südtiroler Siedlung KU60 BA 2A

EZ 416 des GB 83008 Kufstein

NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47 - 6020 Innsbruck

INHALTSVERZEICHNIS

1.00	ALLGEMEINE ANGABEN	Seite	3
1.10	AUFTRAGGEBER	Seite	3
1.20	ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS	Seite	3
1.30	ORTSBESICHTIGUNG	Seite	3
1.40	UNTERLAGEN	Seite	3
2.00	BEFUND	Seite	4
2.10	GRUNDBUCHSTAND	Seite	4
2.20	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	Seite	4
2.30	§ 6 BESTÄTIGUNG	Seite	5
3.00	GUTACHTEN	Seite	
3.10	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	Seite	
3.20	ERMITTLUNG DER NUTZWERTE - BEWERTUNGEN	Seite	
3.21	TABELLE ZU + ABSCHLÄGE	Seite	
3.30	NUTZWERTBERECHNUNG	Seite	
3.40	ZUSAMMENSTELLUNG	Seite	
3.50	ALLGEMEINFLÄCHEN	Seite	
4.00	PARIFIZIERUNGSPLÄNE		
5.00	ANHANG		
	GRUNDBUCHAUSZUG		
	BAUBESCHEID		
	HAUSTECHNISCHE BESCHREIBUNG		
	NUTZFLÄCHENERMITTLUNGEN		

1.00 ALLGEMEINE ANGABEN

1.10 AUFTRAGGEBER

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47 - 6020 Innsbruck

1.20 ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft EZ 416, GB 83008 Kufstein, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der geltenden Fassung.

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft EZ 416, GB 83008 Kufstein, zum Zwecke eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß §16 Absatz 3 des WGG1979.

Dieses Gutachten ist nicht als Grundlage für die Begründung von Wohnungseigentum heranzuziehen.

1.30 ORTSBESICHTIGUNG

Am 08.07.2024

1.40 UNTERLAGEN

Grundbuchsauszug: EZ 416
Baubescheid Zl.:
Planunterlagen: Einreichplanung des Architekten vom 29.04.2024
Auflistung Widmung Abstellplätze (als Anhang zum email vom XX.XX.XXXX, von nht)

2.00 BEFUND

2.10 GRUNDBUCHSTAND

Liegenschaftsadresse	Stuttgarter Strasse 12,14,16 in 6330 Kufstein
Grundbuch	83008 Kufstein
Einlagezahl	416
Grundstücksnummer	913/20
Bezirksgericht	Kufstein

2.20 BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Auf der Liegenschaft EZ 416, GB 83008 Kufstein wurde durch den Baubescheid Zl. der Gemeinde Kufstein der Neubau einer Wohnanlage bewilligt. Der vorzitierter Baubewilligungsbescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Das gegenständliche "Haus 7" bildet den 4.Bauabschnitt der Wohnhausanlage "Südtiroler Siedlung" in Zams.

Aus städtebaulicher Sicht wird die typische, hauptsächlich aus Einzelhäusern bestehende Bebauungsstruktur des Ortsteils aufgenommen.

Die Wohngebäude sind als Vier- bzw. Fünfspanner mit eingeschobener Erschließungs- und Balkonstruktur konzipiert. Die Wohnbereiche sind in je zwei kompakten Kuben untergebracht.

Die an der Südwestseite eingeschobene und vorgelagerte Balkonstruktur besteht aus einer Metallrahmenkonstruktion mit eingelegten Bodenelementen aus Holz.

Die ersten drei Baustufen beinhalten je zwei Baukörper mit zwölf bzw. fünfzehn Wohneinheiten. Die zugehörige Tiefgarage wird über eine einspurige Rampe im Norden erschlossen.

Die vierte Baustufe ("Haus 7") beinhaltet 15 Wohneinheiten und liegt im Südwesten der Gesamtanlage, wobei sich auch die Fahrradräume, Müllraum, Spielplatz und unterirdische Stellplätze im Bereich der ersten drei Baustufen befinden.

Freiparkplätze befinden sich nordwestlich des Haus 7 und bilden einen Teil der Allgemeinfläche.

2.30 ANZAHL DER SELBSTÄNDIGEN EINHEITEN § 6 WEG 2002

Es wird bestätigt, dass die Wohnanlage (Gst-Nr. 913/20 In EZ 416) folgende Einheiten umfasst, an welchen Wohnungseigentum begründet wird:

Grundlage ist die Einreichplanung mit dem Baubescheid Zl. *sowie die Werkplanung*.

XX Wohnungen (mit vorangestelltem "W") samt Zubehör.

XX Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage (mit vorangestelltem "P")

Weitere XX Stellplätze in der Tiefgarage sowie XX freie Stellplätze verbleiben laut Widmung zur allgemeinen Benützung.

Top	Geschoß	Orientierung	Typ
W01	EG	S/O/W	3-ZI
W02	EG	W	2-ZI
W03	EG	W	2-ZI
W04	EG	O/W	3-ZI
W05	OG1	S/O/W	3-ZI
W06	OG1	W	2-ZI
W07	OG1	W	2-ZI
W08	OG1	O/W	3-ZI
W09	OG2	S/O/W	3-ZI
W10	OG2	W	2-ZI
W11	OG2	W	2-ZI
W12	OG2	O/W	3-ZI
W13	OG3	S/O/W	3-ZI
W14	OG3	W	2-ZI
W15	OG3	W	2-ZI
W16	OG3	O/W	3-ZI
W17	EG	O/W	3-ZI
W18	EG	W	2-ZI
W19	EG	W	2-ZI
W20	EG	N/W	3-ZI
W21	OG1	O/W	3-ZI
W22	OG1	W	2-ZI
W23	OG1	W	2-ZI
W24	OG1	N/W	3-ZI

Top	Geschoß	Orientierung	Typ
W25	OG2	O/W	3-ZI
W26	OG2	W	2-ZI
W27	OG2	W	2-ZI
W28	OG2	O/W	3-ZI
W29	OG3	O/W	3-ZI
W30	OG3	W	2-ZI
W31	OG3	W	2-ZI
W32	OG3	N/O/W	3-ZI
W33	EG	N/S/O	4-ZI
W34	EG	S	2-ZI
W35	EG	S	2-ZI
W36	EG	S	2-ZI
W37	EG	N/S	4-ZI
W38	OG1	N/S/O	4-ZI
W39	OG1	S	2-ZI
W40	OG1	S	2-ZI
W41	OG1	S	2-ZI
W42	OG1	N/S	4-ZI
W43	OG2	N/S/O	4-ZI
W44	OG2	S	2-ZI
W45	OG2	S	2-ZI
W46	OG2	S	2-ZI
W47	OG2	N/S/W	3-ZI
APG01	UG		
APG02	UG		
APG03	UG		
APG04	UG		
APG05	UG		
APG06	UG		
APG07	UG		
APG08	UG		
APG09	UG		
APG10	UG		
APG11	UG		
APG12	UG		
APG13	UG		

Top	Geschoß	Orientierung	Typ
APG14	UG		
APG15	UG		
APG16	UG		
APG17	UG		
APG18	UG		
APG19	UG		
APG20	UG		
APG21	UG		
APG22	UG		
APG23	UG		
APG24	UG		
APG25	UG		
APG26	UG		
APG27	UG		
APG28	UG		
APG29	UG		
APG30	UG		
APG31	UG		
APG32	UG		
APG33	UG		
APG34	UG		
APG35	UG		
APG36	UG		
APG37	UG		
APG38	UG		
APG39	UG		
APG40	UG		
APG41	UG		
APG42	UG		
APG43	UG		
APG44	UG		
APG45	UG		
APG46	UG		

2.30 § 6 Teil 2

Weiters wird bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft keine Wohnungen befinden, an denen nicht Wohnungseigentum begründet werden kann.

Die im folgenden aufgelisteten Teile der Liegenschaft dienen der allgemeinen Benützung oder haben eine Zweckbestimmung, die einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Widmung als allgemein nutzbare Fläche erfolgte durch den Auftraggeber/Eigentümer.

ALLGEMEINFLÄCHEN (m2):

Geschoß	Typ	Fläche
EG	Fahrräder	6,21
EG	Fahrräder	17,25
EG	Freifläche 2 Haus B	29,74
EG	Freifläche Haus A/2	53,44
EG	Freifläche Nord	243,06
EG	Grünfläche Süd 1	25,89
EG	Müllraum	25,46
EG	Sportg.	9,94
EG	Stellplatz B02	12,50
EG	Stellplatz B04H	14,50
EG	Stgh. Haus A/A EG	32,40
EG	Stgh. Haus B EG	43,94
EG	Zugang	602,54
OG1	KIWA Haus A/A OG1	6,39
OG1	KIWA Haus B OG1	5,84
OG1	Stgh. Haus A/B OG1	26,76
OG2	KIWA Haus A/A OG2	6,30
OG2	KIWA Haus B OG2	5,84
OG2	Stgh. Haus A/B OG2	26,23
OG3	Stgh. Haus A/A OG3	26,88
UG	Fahrradraum	77,66
UG	Schleuse	4,41
UG	Stgh. Haus A/A UG	35,02
UG	Stgh. Haus B UG	9,31
UG	Technik E	9,64
UG	Technik Heizung	23,07
UG	Zugang Fahrrad	28,58

Geschoß	Typ	Fläche
EG	Fahrräder	15,74
EG	Fahrräder	67,04
EG	Freifläche Haus A	346,35
EG	Freifläche Haus B	25,15
EG	Freifläche Süd	965,38
EG	KIWA Haus B EG	5,83
EG	Sitzstufen	34,08
EG	Stellplatz B01	12,50
EG	Stellplatz B03H	14,50
EG	Stellplatz B05H	17,50
EG	Stgh. Haus A/B EG	32,44
EG	Zufahrt	106,65
OG1	Grünraum	6,44
OG1	KIWA Haus A/B OG1	6,29
OG1	Stgh. Haus A/A OG1	26,68
OG1	Stgh. Haus B OG1	34,01
OG2	KIWA Haus A/B OG2	6,29
OG2	Stgh. Haus A/A OG2	26,23
OG2	Stgh. Haus B OG2	31,26
OG3	Stgh. Haus A/B OG2	26,79
UG	Kellergang	67,13
UG	Schleuse	5,60
UG	Stgh. Haus A/B UG	21,08
UG	Technik E	8,86
UG	Technik E	9,84
UG	Tiefgarage	455,34

Innsbruck, am 12.12.2024

architekt vogl-fernheim zt-gmbh

3.00 GUTACHTEN

3.10 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. (Auszug §2 (1))

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. (Auszug §2 (2))

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist. (Auszug §2 (2))

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. (Auszug §2 (3))

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. (Auszug §2 (4))

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben. (Auszug §2 (8))

Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft. (Auszug §2 (9))

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 Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (Auszug §8 (1))

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. (Auszug §8 (2))

Die Wohnungsobjekte erhalten den Buchstaben "W" der Nummer vorangestellt. Die Kfz-Stellplätze erhalten den Buchstaben "P" der Nummer vorangestellt.

Bei den Zubehörobjekten sind die Keller mit einem vorangestellten "K" gekennzeichnet, die Gärten mit einem "G".

3.20 ERMITTLUNG DER NUTZWERTE - ZUBEHÖRBEWERTUNG

Es wird vorgeschlagen, die Nutzwerte wie folgt zu bestimmen:

Die Wohnung W07 ist eine Dreizimmerwohnung, liegt im ersten Obergeschoß und ihre Haupträume sind nach Westen orientiert. Diese Wohnung erhält den Regelnutzwert von 1,00.

Folgende Kriterien werden für die Nutzwertberechnung berücksichtigt:

Erdgeschoßlage:

Die Lage im Erdgeschoß führt zu einer Beeinträchtigung durch Einsehbarkeit von den direkt angrenzenden Allgemeinflächen (Zugänge, Wege). Weiters erfolgen Beeinträchtigungen durch den Geländeverlauf, wenn im Nahbereich der Einheit eine nach oben führenden Böschung die Aussicht beeinträchtigt und auch durch das auf dem Bauplatz befindliche Zweitgebäude.

Die Einheit W01 wird durch den direkt im Osten vorbeiführenden Zugangsbereich beeinträchtigt und um -2,5% abgewertet.

Die Einheit W02 wird durch die südlich bzw. südöstlich liegende Böschung sowie durch den Fußweg beeinträchtigt und um -5,0% abgewertet.

Die Einheit W03 orientiert sich mit dem Hauptraum direkt auf das nebenan errichtete Haus B, was an dieser Stelle drei oberirdische Geschoße aufweist. Diese Einheit wird daher um -5,0% abgewertet.

Die Wohnung W11 wird durch den direkt im Osten vorbeiführenden Zugangsbereich beeinträchtigt und um -2,5% abgewertet.

Die Wohneinheit W12 wird durch die südliche Böschung und im Osten durch den Zugangsweg beeinträchtigt und somit um -5,0% abgewertet.

Die Einheit W13 wird durch die im Süden und Westen angelegte Böschung beeinträchtigt und daher um -5,0% abgewertet.

Lage im letzten Geschoß:

Die Wohnungen im letzten Geschoß (Durch den Geländeverlauf betrifft das beim Haus A das 2. Obergeschoß und beim Haus B das 3.) werden aufgrund der günstigeren Aussichts- und

Besonnungsmöglichkeit um 2,5% aufgewertet.

Außer die Wohnung W20: Hier ist durch die gute dreiseitige Orientierung nach Süden, Osten und Westen ein Zuschlag von insgesamt 5,0% gerechtfertigt.

KFZ-Abstellplätze:

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden mit 55% des Regelnutzwertes bewertet.

Jene in der Tiefgarage, welche eine Übergröße aufweisen mit 50%.

Die Balkon- und Terrassenflächen werden mit 25% des Regelnutzwertes in Ansatz gebracht.

Hinweis: Einige Wohnungen werden insgesamt um 2,5% auf- bzw. abgewertet. Unter dem Punkt 3.30 Nutzwertberechnung wird dies für die einzelnen Wohnungen nachvollziehbar dargestellt. Hier wird der Faktor auf zwei Stellen gerundet angeschrieben, jedoch richtigerweise mit 97,5% bzw. 102,5% berechnet.

Bemerkung: Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber (Freigabe am 29.09.2014) wurden folgende Flächen wie im aktuellen Außenanlagenplan (Eingang 25.09.2014, vom Architekten) dargestellt in Ansatz gebracht: Die Terrasse W02 wurde nach Westen hin verschoben. Der Garten G02 wurde aufgrund des Fußweges verändert. Die Gärten der Wohnungen W12 und W13 werden in ihrem Flächenausmaß so wie in den Verkaufsunterlagen dargestellt in Ansatz gebracht.

ZUBEHÖR

Die Gartenflächen werden mit 5% ihres Flächenausmaßes in Ansatz gebracht.

Die Kellerabteile (Lattenverschlag) werden mit 15% ihrer Fläche berechnet.