

GUTACHTEN - VERTEILUNGSSCHLÜSSEL

P 386 WEG 2002

ZUR FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

Wohnanlage Bad Häring
EZ 355 des GB 83006 Häring

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
3.00	GUTACHTEN	Seite	5
3.10	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	Seite	5
3.20	ERMITTLUNG DER NUTZWERTE - BEWERTUNGEN	Seite	7
3.21	TABELLE ZU + ABSCHLÄGE	Seite	9
3.30	NUTZWERTBERECHNUNG	Seite	10
3.40	ZUSAMMENSTELLUNG	Seite	18
3.41	DIGTALE SIGNATUR	Seite	19
3.50	ALLGEMEINFLÄCHEN	Seite	20
4.00	PARIFIZIERUNGSPLÄNE		
5.00	ANHANG		
	GRUNDBUCHAUSZUG		
	BAUBESCHEID		

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 355, GB 83006 Häring, 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 12.03.2024

1.40 UNTERLAGEN

Grundbuchsauszug: EZ 355
Baubescheid Zl.: 131-9/47-2021 vom 14.06.2022 sowie Benützungsbewilligung Bescheid vom 29.11.2024
Planunterlagen: Änderungseinreichung des Architekten vom 06.02.2023 sowie Polierplanung vom 09.10.2024
Auflistung Widmung Abstellplätze (als Anhang zum email vom 05.11.2024 von nht)

2.00 BEFUND

2.10 GRUNDBUCHSTAND

Liegenschaftsadresse	Rettenbachstraße 7 in 6323 Bad Häring
Grundbuch	83006 Häring
Einlagezahl	355
Grundstücksnummer	117/5
Bezirksgericht	Kufstein

2.20 BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Auf der Liegenschaft EZ 355, GB 83006 Häring wurde durch den Baubescheid Zl. 131-9/47-2021 vom 14.06.2022 sowie Benützungsbewilligung Bescheid vom 29.11.2024 der Gemeinde Bad Häring der Neubau einer Wohnanlage bewilligt. Der vorzitierte Baubewilligungsbescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Die gegenständliche Wohnanlage besitzt 17 Wohneinheiten und einen Gemeinschaftsraum und ist in Massivbauweise errichtet. Durch die Hanglage und die Höhenlage sind im Kellergeschoss zwei Wohnungen, die Tiefgarage mit 20 Kfz-Stellplätzen (3 davon sind allgemein) sowie Technik-, Müll-, Fahrrad-, Kinderwagenräume und die Kellerabteile situiert.

Die Zufahrt in die Tiefgarage befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Im Erdgeschoss befinden sich 5 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsgarten. Im 1. Obergeschoss gibt es 6 Wohnungen, im 2. Obergeschoss 4 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten werden über Laubengänge und zentralem Stiegenhaus erschlossen.

4 Freiparkplätze befinden sich an der nordöstlich Grundstücksgrenze und bilden einen Teil der Allgemeinfläche.

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 "APG" der Nummer vorangestellt.

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

3.20 ERMITTLUNG DER NUTZWERTE - ZUBEHÖRBEWERTUNG

Es wird vorgeschlagen, die Nutzwerte wie folgt zu bestimmen:

Die Wohnung W09 ist eine Zweizimmerwohnung und liegt im ersten Obergeschoß. Diese Wohnung erhält den Regelnutzwert von 1,00.

Folgende Kriterien werden für die Nutzwertberechnung berücksichtigt und zur besseren Übersicht in Tabellenform aufgelistet:

Stockwerkslage:

Wohneinheiten, welche ebenerdig liegen, werden aufgrund der Einsichtigkeit und aufgrund von Sicherheitsaspekten dieser Stockwerkslage um -2,5% abgewertet.

Die Wohnungen im obersten Geschoss werden aufgrund der günstigeren Aussichts- und Besonnungsmöglichkeit um +2,5% aufgewertet.

Ausrichtung / Orientierung:

In der gegenständlichen Wohnhausanlage befinden sich ein-, zwei- und dreiseitig orientierte Zweizimmer-Wohneinheiten.

Einseitig orientierte Wohnungen werden wegen der ungünstigeren Aussichts- & Belichtungssituation und der fehlenden Möglichkeit zum Querlüften (W01, W04, W05, W06, W10, W11, W12, W16) um -2,5% abgewertet.

Wohnungen, die 3-seitig orientiert sind, werden aufgrund des großen Nordostanteils nicht aufgewertet.

Sonstige Beeinträchtigungen:

Die Wohneinheit W02 liegt direkt neben der Tiefgaragenzufahrt und dem zukünftigen Geh- & Fahrradweg und wird deshalb um -2,5% abgewertet.

Die Gärten der Wohneinheiten W01 und W02, welche sich aufgrund des abfallenden Geländes auf Niveau des Untergeschosses befinden, sind teils mit einer Böschung bzw einer halbhohen Stützmauer umschlossen. Die beeinträchtigte Aussicht und Belichtung aufgrund des Geländeverlaufes ergibt eine Abwertung von -2,5%.

Kfz-Abstellplätze:

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden mit 55% des Regelnutzwertes bewertet, jene, die eine Übergröße aufweisen und als Stellplatz+ bezeichnet sind, mit 50% des Regelnutzwertes.

Anmerkung:

Die Stellplätze in der Garage sind gemäß der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bauvorschriften ausgeführt, jedoch im Flächenmaß oftmals leicht unterschiedlich. Trotz geringfügig größerer Breite oder Länge entsteht jedoch keine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit.

Im Detail:

würde man die Bewertung der Stellplätze in der Tiefgarage zur Gänze mit 55% des Regelnutzwertes vornehmen, würde ein Stellplatz ab einem Flächenausmaß von 13,64m² eine Bewertung von 8NW erzielen, dabei aber keine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit aufweisen. Aus diesem Grund werden die Stellplätze in der TG ab einem Flächenausmaß von 13,64m² mit 48% bewertet, damit sich die Nutzwert-Erhöhung erst ab einer tatsächlichen Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit ergibt.

Die **Terrassenflächen** werden so wie die **Balkonflächen** mit 25% des Regelnutzwertes in Ansatz gebracht. **Loggien** werden mit 40% des Regelnutzwertes in Ansatz gebracht.

ZUBEHÖR

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

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