

Bmst. Ing. Wolfgang Weingril, Stiblerweg 22, 4020 Linz

# GUTACHTEN

## Nutzwerte

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) i.d.j.g.F. zur Nutzwertfestsetzung der  
Liegenschaft



EZ: 636  
KG: 44204 Heiligenberg  
Bezirksgericht: Eferding  
Grundstücksnummer (n): 52/2  
Gesamtausmaß: 877 m<sup>2</sup>  
Grundstücksanschrift: A-4733 Heiligenberg, Wastler Straße 4a+b+c

Dieses Gutachten umfasst 34 Seiten.



*Ing. Wolfgang Weingril*  
Linz, 25.11.2025



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Bewertungsstichtag .....	4
1.3	Zweck des Gutachtens .....	4
<b>2</b>	<b>Befund und Gutachten .....</b>	<b>5</b>
2.1	Beschreibung des Objektes .....	5
2.1.1	Lage des Objektes .....	5
2.1.2	Projektbeschreibung .....	6
2.1.3	Erschließung .....	6
2.1.4	Beschreibung der geplanten Bauweise und der Ausstattung (lt. B&A) .....	7
2.1.5	Anzahl der selbstständigen Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge .....	9
2.2	Bezeichnung und Zuteilung des Zubehörs im Wohnungseigentum .....	9
2.3	Grundbuch .....	9
2.4	Grundsätze .....	9
2.5	Teile die der allgemeinen Benützung dienen .....	9
2.6	Allgemeine Hinweise der Bewertung .....	10
2.7	Faktoren der Nutzwertberechnung .....	12
2.7.1	Beschreibung der Vergleichswohnung (Regelnutzwert 1,0) .....	13
2.7.2	Verwendete Faktoren, Zu- und Abschläge .....	13
2.8	Erläuterung zu den in Gutachten verwendeten Abkürzungen .....	14
2.9	Beilagen .....	14
2.10	Berechnung der Nutzwerte .....	15
2.10.1	Einheit 1 – Reihenhaus Top 1 (Wohnen) .....	15
2.10.2	Einheit 2 – Reihenhaus Top 2 (Wohnen) .....	17
2.10.3	Einheit 3 – Reihenhaus Top 3 (Wohnen) .....	19
2.10.4	Einheit 4 – Parkplatz 1 (KFZ) .....	21
2.10.5	Einheit 5 – Parkplatz 2 (KFZ) .....	21
2.10.6	Einheit 6 – Parkplatz 3 (KFZ) .....	22
2.10.7	Einheit 7 – Parkplatz 4 (KFZ) .....	22

2.10.8	Einheit 8 – Parkplatz 5 (KFZ) .....	23
2.10.9	Einheit 9 – Parkplatz 6 (KFZ) .....	23
2.10.10	Anteile je Einheit – Zusammenfassung .....	24
<b>3</b>	<b>Planbeilagen .....</b>	<b>25</b>
3.1	Aussen - Übersichtsplan /Außenanlagen .....	25
3.2	Aussen - Parkplätze .....	26
3.3	Wastler Straße 4a / Top1 - Grundrisse Reihenhaus EG+OG .....	27
3.4	Wastler Straße 4b / Top2 - Grundrisse Reihenhaus EG+OG .....	29
3.5	Wastler Straße 4c / Top3 - Grundrisse Reihenhaus EG+OG .....	31
<b>4</b>	<b>Beilagen (DKM, Grundbuch) .....</b>	<b>33</b>
4.1	DKM-Planstand (Auszug aus Doris vom 18.11.2025) .....	33
4.2	Grundbuchsatzzug vom 11.11.2025 .....	34

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

---

Auftrag durch den Bauträger:

**Baumeister Humer GmbH**

Ernst-Dreefs-Straße 4

A-4722 Peuerbach

### 1.2 Bewertungsstichtag

---

Datum des Gutachtens, 25.11.2025

### 1.3 Zweck des Gutachtens

---

Begründung von Wohnungseigentum

Auf der Liegenschaft Einlagezahl 636, Katastralgemeinde 44204 Heiligenberg, Grundstücksnummer 52/2, erfolgt die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile zur Erstellung eines Nutzwertgutachtens gemäß § 9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) in der jeweils geltenden Fassung, unter Berücksichtigung der Wohnrechtsnovelle 2015.

Die Liegenschaft umfasst in ihrer derzeitigen baulichen Ausführung drei eigenständige Wohneinheiten, welche sich auf drei Gebäude in gekoppelter Reihenausführung verteilen. Jede dieser Einheiten stellt ein in sich abgeschlossenes, nutzbares Objekt dar und erfüllt die Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum.

Ergänzend zu den Hauptobjekten befinden sich auf dem Grundstück im Außenbereich sechs Stellplätze, welche in Form von Carports ausgeführt werden. Diese sind jeweils baulich klar abgegrenzt und stellen eigenständige Wohnungseigentumsobjekte dar. Und wurden daher als eigene Wohnungseigentumsobjekte parifiziert.

### Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Mitteilung zur „Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt“ mit der Geschäftszahl 131-9/4-2025 vom 26.02.2025
- Nutzflächenberechnung anhand der Naturaufmaßpläne vom 01.04.2025 auf Basis der Einreichpläne von Baumeister Humer GmbH
- Grundbuchsauszug vom 11.11.2025
- DKM-Lageplan der Liegenschaft

- Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 i.d.j.g.F.
- Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl 1, Nr. 100/2014. Ausgegeben am 29.12.2014)
- Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 3|2023
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzflächen und Nutzwert im Wohnrecht – 4. Auflage“, Verlag MANZ – Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl
- Besichtigung der Liegenschaft durch den Sachverständigen vom 17.11.2025

## 2 Befund und Gutachten

### 2.1 Beschreibung des Objektes

#### 2.1.1 Lage des Objektes

Die Gemeinde Heiligenberg liegt im Bezirk Grieskirchen in Oberösterreich und umfasst rund 13,86 km<sup>2</sup>. Die Ortschaft zählt etwa 699 Einwohner (Stand 10/2021) und befindet sich in einer ländlich geprägten Hügellandschaft auf 390–492 m über Adria. Die Lage ist ausgesprochen ruhig, bietet jedoch eine solide Grundversorgung im Nahbereich sowie eine funktionierende verkehrstechnische Anbindung.

Die Grundstücksadresse A-4733 Heiligenberg, Wastler Straße 4a+b+c liegt im nördlichen Gemeindegebiet. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld, insbesondere in Peuerbach (ca. 6 km, etwa 10 min Fahrzeit) und in Waizenkirchen (ca. 8 km). Größere Versorgungs- und Dienstleistungszentren sind Grieskirchen (ca. 15 km) sowie Eferding (ca. 20 km).

Die überregionalen Hauptverkehrsverbindungen erfolgen über die B129 (Eferdinger Straße) und die B137 (Innviertler Straße). Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die A8 – Haag/Hausruck (ca. 22 km). Dadurch bestehen gute Verbindungen nach Linz (ca. 40 km), Wels (ca. 35 km) und Ried im Innkreis (ca. 30 km).

Insgesamt verfügt Heiligenberg über eine naturnahe Wohnlage mit raschem Zugang zu wichtigen Bezirks- und Stadtzentren.

### 2.1.2 Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit drei Reiheneinheiten errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Wastler Straße, an deren Ostseite auch die KFZ-Stellplätze sowie das gemeinschaftliche Carport situiert sind. Die Stellplätze bilden jeweils eigene Wohnungseigentumsobjekte. Das Gebäude umfasst ein Erd- und Obergeschoß; sämtliche Einheiten sind barrierefrei erreichbar und nach Süden ausgerichtet.

Jede Wohneinheit verfügt über einen Eigengarten, der der ausschließlichen Nutzung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts zugeordnet wird. Ergänzend stehen auf der Liegenschaft drei separate Fahrradräume zur Verfügung, die jeweils einem Wohnungseigentumsobjekt zur alleinigen Nutzung dienen.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist für jede Einheit ein eigener Müllplatz vorgesehen, welcher ebenfalls exklusiv dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet wird.

### 2.1.3 Erschließung

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die östlich gelegene Wastler Straße, welche zugleich die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Bauvorhabens sicherstellt. Daran anschließend befindet sich ein überdachtes Carport mit sechs KFZ-Stellplätzen. Unmittelbar daneben sind drei überdachte Fahrradabstellplätze angeordnet, wodurch eine witterungsgeschützte Unterbringung von Fahrrädern gewährleistet ist. Die Zufahrt zu sämtlichen Stellflächen erfolgt direkt über die Wastler Straße.

Die den Reihenhäusern zugeordneten Eigengärten sind über einen allgemeinen Teil der Liegenschaft zugänglich, der eine funktionale Verbindung zwischen den privaten Gartenflächen und den gemeinschaftlich genutzten Bereichen herstellt. Im nördlichen Abschnitt des Grundstücks verläuft ein eigener Zugangsweg, an dem für jede Einheit ein separater Müllplatz situiert ist.

#### 2.1.4 Beschreibung der geplanten Bauweise und der Ausstattung (lt. B&A)

- EG Decken:** Stahlbetondecke gespachtelt und gemalt Weiß
- OG Decken:** Stahlbetondecke gespachtelt und gemalt Weiß
- Außenwände:** Ziegelmauerwerk 38 cm stark mit mineralischem Außengrundputz und mit Oberputz als Silikatreibputz 2 mm gerieben
- Fenster:** Kunststoff- Alu-Fenster ohne Sprossen außen anthrazit und innen weiß, Hauseingangstüren Alu anthrazit beschichtet mit Blindstock (Einbruchschutz RC2)
- Tragende Innenwände:** Ziegel 17 und 25 cm je nach Erfordernis.
- Nichttragende Zwischenwände:** 10 bzw. 12 cm stark.
- Kamin:** Schiedel Kingfire Kanto
- Wohnungstreppe** Stahlbeton mit Fliesenbelag
- Treppengeländer:** Ziegelwand verputzt
- Innenputz:** Maschinenputz aus Gips-Zement-Mörtel verrieben und weiß gemalt
- Fußbodenaufbauten:** Estrich, Wärmedämmung und Beschüttung
- Dacheindeckung:** Ziegeleindeckung Fa. Wienerberger in engobiert anthrazit
- Dachbodendämmung:** Styroporplatten
- Spengler:** Verblechungen in beschichteter Aluausführung
- Heizung:** Luft Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Außentemperatur gesteuert
- Wasserversorgung:** öffentliche Ortswasserleitung mit eigener Messeinrichtung
- Elektro E-Installation:** laut Beschreibung mit eigenen Messeinrichtungen
- Versorgung Elektro:** Öffentliches Netz der Energie AG = Netz OÖ
- Telefon, Internet und TV:** Leerrohr für Glasfaseranschluss bis zur Gemeindestraße
- Entsorgung Abwässer:** öffentlicher Kanal
- Hausmüll:** Müllboxen für öffentliche Müllentsorgung
- Parkplatz:** Asphalt mit angrenzender Sickerfläche aus Rasengittersteinen
- Hauszugang und Eingangsbereich:** Frostsicherer Unterbau und mit Betonplatte mit Oberfläche als Besenstrich
- Terrasse:** Betonplatte mit Oberfläche als Besenstrich
- Garten:** Humusiert (Begrünung und Bepflanzung nicht inkludiert)
- Elektroinstallation:** Verlegung der Elektroleerverrohrung und Versetzen der Unterputzdosen, Verkabelung der Unterputzdosen, Versetzen des Unterputz-Zählerverteilers, Komplettieren des Unterputz-Zählerverteilers, Verlegen der Hauptzuleitung zum Verteiler, Komplettierung aller Steckdosen und Lichtschalter mit Abdeckung Busch und Jäger, Anschluss der Wärmepumpe, Blitzschutzanlage

**Sanitärausstattung:**

**Bad OG:** Waschtisch samt Armatur und Zubehör, Duscharmatur Aufputz mit Rinne, Badewanne Acryl 170/75 cm Weiß mit Armatur und Brauseschlauch, WC Tiefspüler mit Drückerplatte

**WC EG:** Waschbecken samt Armatur und Zubehör, WC Tiefspüler mit Drückerplatte

**Technikraum:** Anschluss für Waschmaschine

**Küche:** Anschluss für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler

**Terrasse:** Frostsichere Armatur

**Fliesenlegerarbeiten:** Wände im Bad OG (Großteil Raumhoch, Rest ca. 1,50m hoch oder mit Sockelleiste) verflies mit Wandfliesen Solo weiß 60x30cm, Wände im WC EG (ca. 1,50m hoch) verflies mit Wandfliesen Solo weiß 60x30cm, Vorraum EG, und OG inkl. Treppe, Technikraum, WC, Bad verflies mit Bodenfliesen 60x60cm Model Fusion oder ähnlich, Die Sockelleisten und Wandfliesen werden mit einer Silikonfuge zur Bodenfliese und einer Acrylfuge zur Wand getrennt. Die Badewanne wird eingemauert samt Fugenausbildung. Im Bereich der Badewanne und der Dusche wird auf dem Estrich und den Wänden eine Feuchtigkeitsabdichtung aufgetragen.

**Bodenlegerarbeiten:** Kochen, Essen, Wohnen, Abstellraum, Schlafzimmer und 2x Kinderzimmer Vinylboden mit Sockelleiste

**Innentüren:** 8 stk. Innentüren, Innentüren Vollbau Röhrenspan Modell Euroba K in RAL 9016 weiß glatt pigmentlackiert, Türblattdicke= 42mm, inkl. 2 Stk. Twin-Bänder Edelstahloptik mit Schutzfolie montiert, inkl. Zargen F97 in RAL 9016 weiß glatt pigmentlackiert, gefälzte Ausführung, inkl. Drücker Edelstahl Gehrung, inkl. Montage, DL= 650 bis 1000 x 2010 x 285mm

**Dachbodentreppe:** 1 Stk. Dachbodentreppe geliefert und montiert, GM4 Isotec 200, Inkl. luftdichtem Abschluss, Hersteller Fa. Wipro oder gleichwertig

### 2.1.5 Anzahl der selbstständigen Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß §6, Abs.2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**Insgesamt: 9 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

3	Wohnungen
0	sonstige selbstständige Räumlichkeiten
6	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

### 2.2 Bezeichnung und Zuteilung des Zubehörs im Wohnungseigentum

---

Die Gartenflächen, Fahrradräume und die Müllplätze sind Zubehör und werden - wie in den beiliegenden Plänen dargestellt - zugeordnet. Terrassen und Zugänge sind werterhöhend und werden den Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet.

### 2.3 Grundbuch

---

Grundbuchsstand zum Stichtag:

Liegenschaftsadresse:	Wastler Straße 4a+b+c, A-4733 Heiligenberg
KG:	44204 Heiligenberg
Einlagezahl:	636
Grundstücksnummer:	52/2
Bezirksgericht:	Eferding

### 2.4 Grundsätze

---

Die Nutzflächen wurden auftragsgemäß aus den Bestandsplänen entnommen, die auf Basis der Einreichung erstellt wurden. Die Terrassen, Balkone sowie Loggien sind direkt mit der jeweiligen Bestandseinheit verbunden. Die Zubehörflächen werden gesondert ausgewiesen und mit dem Nutzwert der jeweiligen Einheit verbunden.

### 2.5 Teile die der allgemeinen Benützung dienen

---

Alle jene Teile, welche in diesem Gutachten nicht die Eigenschaften für ein wohnungseigentumstaugliches Objekt besitzen, beziehungsweise keinem WE-Objekt zugeordnet wurden, dienen der allgemeinen Benützung und erhalten somit nach WEG 2002, §2, Abs.4 keine Nutzwerte.

## 2.6 Allgemeine Hinweise der Bewertung

---

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes i.d.j.g.F. Die genaue Bezeichnung und Situierung der Wohnungen und Zubehörflächen gehen aus den Beilagen, welche einen integrierten Bestandteil dieses Gutachtens bilden, hervor.

Der ausführende Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er keine Haftung für die Richtigkeit der Pläne und Nutzfläche übernimmt, die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Bei neu auftretenden Fakten behalte ich mir das Recht vor, das Gutachten zu Ändern beziehungsweise zu ergänzen.

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugswert dient.

### Begriffsbestimmungen (Auszug aus § 2 WEG)

(1) **Wohnungseigentum** ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) **Wohnungseigentumsobjekte** sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. 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, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. 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; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen

Vorrichtung zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(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.

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

(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.

(8) **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.

(9) **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.

(10) **Die Eigentümerpartnerschaft** ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

## 2.7 Faktoren der Nutzwertberechnung

---

- **Das Wohnungseigentumsgesetz § 8 (WEG 2002 i.d.j.g.F.)**

(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 Wohnungseigentumsobjekts 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.

(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.

(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 Grundlagen für die Faktoren bilden neben der Erfahrung der Sachverständigen die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 3|2023
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzflächen und Nutzwert im Wohnrecht – 4.Auflage“, Verlag MANZ – Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl

### 2.7.1 Beschreibung der Vergleichswohnung (Regelnutzwert 1,0)

Für ein Reihenhaus wird ein Regelnutzwert von 1,0 angesetzt. Das Vergleichsobjekt ist gartenseitig nach Süden orientiert und verfügt über eine Terrasse bzw. Loggia. Die Raumhöhe beträgt mehr als 250 cm. Sämtliche Reiheneinheiten weisen eine ident ausgestattete, annähernd gleich große und gleichförmig angelegte Grundrissstruktur auf. Die Gebäude besitzen eine vergleichbare Baugröße und sind einheitlich ausgerichtet.

Aufgrund dieser Gleichartigkeit in Bauweise, Ausstattung, Größe und Orientierung sind sämtliche drei Reiheneinheiten gleich zu bewerten; sie erhalten daher jeweils den Regelnutzwert 1,0.

### 2.7.2 Verwendete Faktoren, Zu- und Abschläge

<i>Bezeichnung und Bewertung</i>	<i>Nutzwert / m<sup>2</sup></i>
<b>Regelnutzwert (RNW) für Wohnnutzflächen im EG+OG</b>	<b>1,00</b>
<b>Regelnutzwert (RNW) für KFZ Abstellplatz in einem Gebäude</b>	<b>0,50</b>

<b>Zu- und Abschläge des zugehörigen NW des WE-Objektes</b>	
<i>Bezeichnung und Bewertung</i>	<i>Faktoren</i>
Loggia	50,00%
Zugang (ohne Überdachung)	20,00%
Zugang (mit Überdachung)	30,00%
Terrasse, Balkone (mit teilweiser Überdachung)	25,00%
KFZ Abstellplatz im Freien, überdacht (des RNW)	70,00%

<b>Zubehör RNW</b>	
<i>Bezeichnung und Bewertung</i>	<i>Nutzwert / m<sup>2</sup></i>
EG - Eigengarten inkl. Müllplatz - 0,10 je m <sup>2</sup>	0,10
EG - Fahrradraum	0,20

## 2.8 Erläuterung zu den in Gutachten verwendeten Abkürzungen

<i>Legende nach Manz:</i>	
WE-Objekt	Wohnungseigentumsobjekt
NF	Nutzfläche
GNW	Gesamtnutzwert
ENW	Einzelnutzwert
RNW	Regelnutzwert
NW/m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>
Fortl.Nr. (EH)	Fortlaufende Nummer (Einheit)
KG	Kellergeschoss
HG	Hanggeschoss
EG	Erdgeschoss
EG +	Erdgeschoss + (Split-Level)
OG	Obergeschoss
OG +	Obergeschoss + (Split-Level)
DG	Dachgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
i.d.j.g.F	in der jeweilig gültigen Fassung
EZ	Einlagezahl
KG	Katastralgemeinde
DKM	Digitale Katastralmappe
Grst.	Grundstück
KFZ	Kraftfahrzeug
BGBL	Bundesgesetzblatt
WRN	Wohnrechtsnovelle
BG	Bezirksgericht

Bei der Berechnung der Nutzwerte erhielt jede Bestandseinheit eine fortlaufende Nummer - Spalte: fortl. Nr. (Einheit). In der Spalte Bezeichnung wurden die Bezeichnungen bzw. Nutzung laut Projektplanung bzw. Einreichplanung angeführt. Bei der Art der Einheit ist die Nutzungsart ersichtlich.

Die Bezeichnung des Geschosses gibt die Situierung der einzelnen Ebenen an.

## 2.9 Beilagen

Das §6 (1) Z2 WEG Gutachten, der Grundbuchsauszug und die Pläne aller Geschosse bilden einen integrierten Bestandteil des Gutachtens. (Pläne sind nicht maßstabsgetreu)

## 2.10 Berechnung der Nutzwerte

### 2.10.1 Einheit 1 - Reihenhaus Top 1 (Wohnen)

fortl. Nummer	1
Bezeichnung:	Top 1
Art der Einheit:	Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß + Obergeschoß</b>	<b>1,00</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>

Zu- und Abschläge					
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung			Nutzwert / m <sup>2</sup>	
EG	Loggia	50,00%	1,00	0,50	
EG	Zugang (ohne Überdachung)	20,00%	1,00	0,20	
EG	Zugang (mit Überdachung)	30,00%	1,00	0,30	
EG	Terrasse, Balkone (mit teilweiser Überdachung)	25,00%	1,00	0,25	

Zubehör		
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
EG	Eigengarten inkl. Müllplatz - 0,10 je m <sup>2</sup>	0,10
EG	Fahrradraum	0,20

fortl. Nr.	Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert einzeln		
1	EG	WC	2,16				
		Technik	3,39				
		Diele	8,01				
		AR	3,87				
		Kochen-Essen-Wohnen	30,56				
	Wohnungsanteil EG		47,99	1,00	47,99		
	EG	Loggia	7,89				
	Wohnungsanteil EG		7,89	0,50	3,95		
	OG	Schlafzimmer	15,35				
		Bad	9,75				
		Diele	5,48				
		Kind 1	11,45				
		Kind 2	13,70				
	Wohnungsanteil OG		55,73	1,00	55,73		
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>			111,61		107,67	108
Werterhöhender Faktor							
Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum		Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Bewertung	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet
EG	Terrasse 1 (mit teilw.Überdachung)		12,59	1,00	25,00%	3,15	3
EG	Zugang 1 (ohne Überdachung)		3,02	1,00	20,00%	0,60	1
EG	Eingang 1 (mit Überdachung)		4,37	1,00	30,00%	1,31	1

<b>Zubehör</b>						
<i>Lage Geschoß</i>	<i>Bezeichnung im Wohnungseigentum</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert pro m<sup>2</sup></i>	<i>Bewertung</i>	<i>Nutzwert einzeln</i>	<i>Nutzwert gerundet</i>
EG	Top 1 - Gartenfläche	105,94	0,10	NW/m <sup>2</sup>	10,59	11
EG	Müllplatz 1	1,79	0,10	NW/m <sup>2</sup>	0,18	0
EG	Fahrräder 1	3,59	0,20	NW/m <sup>2</sup>	0,72	1
<b>1</b>	<b>Top 1</b>	<b>Summe Nutzwerte</b>				<b>125</b>
<b>Mindestanteil</b>		<b>125 von / 408</b>	<b>bzw.</b>		<b>( 250 von / 816 )</b>	

**2.10.2 Einheit 2 - Reihenhaus Top 2 (Wohnen)**

fortl. Nummer	2
Bezeichnung:	Top 2
Art der Einheit:	Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß + Obergeschoß</b>	<b>1,00</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>

<b>Zu- und Abschläge</b>					
<i>Lage/Geschoß</i>	<i>Bezeichnung und Bewertung</i>			<i>Nutzwert / m<sup>2</sup></i>	
EG	Loggia	50,00%	1,00	0,50	
EG	Zugang (ohne Überdachung)	20,00%	1,00	0,20	
EG	Zugang (mit Überdachung)	30,00%	1,00	0,30	
EG	Terrasse, Balkone (mit teilweiser Überdachung)	25,00%	1,00	0,25	

<b>Zubehör</b>		
<i>Lage/Geschoß</i>	<i>Bezeichnung und Bewertung</i>	<i>Nutzwert / m<sup>2</sup></i>
EG	Eigengarten inkl. Müllplatz - 0,10 je m <sup>2</sup>	0,10
EG	Fahrradraum	0,20

<i>fortl. Nr.</i>	<i>Lage Geschoß</i>	<i>Bezeichnung im Wohnungseigentum</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert pro m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert einzeln</i>		
2	EG	WC	2,20				
		Technik	3,44				
		Diele	8,26				
		AR	3,94				
		Kochen-Essen-Wohnen	30,67				
	Wohnungsanteil EG		48,51	1,00	48,51		
	EG	Loggia	7,89				
	Wohnungsanteil EG		7,89	0,50	3,95		
	OG	Schlafzimmer	15,34				
		Bad	9,84				
		Diele	5,52				
		Kind 1	11,45				
		Kind 2	13,81				
	Wohnungsanteil OG		55,96	1,00	55,96		
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>			112,36		108,42	108
	<b>Werterhöhender Faktor</b>						
	<i>Lage Geschoß</i>	<i>Bezeichnung im Wohnungseigentum</i>		<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert pro m<sup>2</sup></i>	<i>Bewertung</i>	<i>Nutzwert einzeln</i>
EG	Terrasse 2 (mit teilw.Überdachung)		12,41	1,00	25,00%	3,10	3
EG	Zugang 2 (ohne Überdachung)		3,01	1,00	20,00%	0,60	1
EG	Eingang 2 (mit Überdachung)		4,37	1,00	30,00%	1,31	1

<b>Zubehör</b>						
<i>Lage Geschoß</i>	<i>Bezeichnung im Wohnungseigentum</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert pro m<sup>2</sup></i>	<i>Bewertung</i>	<i>Nutzwert einzeln</i>	<i>Nutzwert gerundet</i>
EG	Top 2 - Gartenfläche	85,44	0,10	NW/m <sup>2</sup>	8,54	9
EG	Müllplatz 2	1,79	0,10	NW/m <sup>2</sup>	0,18	0
EG	Fahrräder 2	3,61	0,20	NW/m <sup>2</sup>	0,72	1
<b>2</b>	<b>Top 2</b>	<b>Summe Nutzwerte</b>				<b>123</b>
<b>Mindestanteil</b>		<b>123 von / 408</b>	<b>bzw.</b>		<b>( 246 von / 816 )</b>	

**2.10.3 Einheit 3 - Reihenhaus Top 3 (Wohnen)**

fortl. Nummer	3
Bezeichnung:	Top 3
Art der Einheit:	Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß + Obergeschoß</b>	<b>1,00</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>

<b>Zu- und Abschläge</b>					
<i>Lage/Geschoß</i>	<i>Bezeichnung und Bewertung</i>			<i>Nutzwert / m<sup>2</sup></i>	
EG	Zugang (ohne Überdachung)	20,00%	1,00	0,20	
EG	Zugang (mit Überdachung)	30,00%	1,00	0,30	
EG	Terrasse, Balkone (mit teilweiser Überdachung)	25,00%	1,00	0,25	

<b>Zubehör</b>		
<i>Lage/Geschoß</i>	<i>Bezeichnung und Bewertung</i>	<i>Nutzwert / m<sup>2</sup></i>
EG	Eigengarten inkl. Müllplatz - 0,10 je m <sup>2</sup>	0,10
EG	Fahrradraum	0,20

<i>fortl. Nr.</i>	<i>Lage Geschoß</i>	<i>Bezeichnung im Wohnungseigentum</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert pro m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert einzeln</i>				
3	EG	WC	2,20						
		Technik	3,44						
		Diele	8,26						
		AR	3,94						
		Kochen-Essen-Wohnen	30,67						
	Wohnungsanteil EG			48,51	1,00	48,51			
	OG	Schlafzimmer	15,34						
		Bad	9,84						
		Diele	5,52						
		Kind 1	11,45						
		Kind 2	13,81						
	Wohnungsanteil OG			55,96	1,00	55,96			
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>			104,47		104,47			104
	<b>Werterhöhender Faktor</b>								
	<i>Lage Geschoß</i>	<i>Bezeichnung im Wohnungseigentum</i>		<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert pro m<sup>2</sup></i>	<i>Bewertung</i>	<i>Nutzwert einzeln</i>	<i>Nutzwert gerundet</i>	
EG	Terrasse 3 (mit teilw.Überdachung)		21,95	1,00	25,00%	5,49	5		
EG	Zugang 3 (ohne Überdachung)		3,01	1,00	20,00%	0,60	1		
EG	Eingang 3 (mit Überdachung)		4,59	1,00	30,00%	1,38	1		

<b>Zubehör</b>						
<i>Lage Geschoß</i>	<i>Bezeichnung im Wohnungseigentum</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzwert pro m<sup>2</sup></i>	<i>Bewertung</i>	<i>Nutzwert einzeln</i>	<i>Nutzwert gerundet</i>
EG	Top 3 - Gartenfläche	183,75	0,10	NW/m <sup>2</sup>	18,38	18
EG	Müllplatz 3	1,79	0,10	NW/m <sup>2</sup>	0,18	0
EG	Fahrräder 3	3,59	0,20	NW/m <sup>2</sup>	0,72	1
<b>3</b>	<b>Top 3</b>	<b>Summe Nutzwerte</b>				<b>130</b>
<b>Mindestanteil</b>		<b>130 von / 408</b>	<b>bzw.</b>		<b>( 260 von / 816 )</b>	

### 2.10.4 Einheit 4 - Parkplatz 1 (KFZ)

fortl. Nummer	4
Bezeichnung:	Parkplatz 1
Art der Einheit:	KFZ Abstellplatz

<b>Regelnutzwert (RNW) für KFZ Stellplätze in einem Gebäude</b>	<b>0,50</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>

Zu- und Abschläge					
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung			Nutzwert / m <sup>2</sup>	
EG	KFZ Abstellplatz im Freien, überdacht	70,00%	0,50	0,35	

fortl. Nr.	Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert einzeln
4	EG	Parkplatz 1	13,25		
	Nutzfläche EG		13,25	0,35	4,64
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>		13,25		
<b>4</b>	<b>Parkplatz 1</b>		<b>Summe Nutzwerte</b>		
<b>Mindestanteil</b>			<b>5 von / 408</b>	<b>bzw.</b>	<b>( 10 von / 816 )</b>

### 2.10.5 Einheit 5 - Parkplatz 2 (KFZ)

fortl. Nummer	5
Bezeichnung:	Parkplatz 2
Art der Einheit:	KFZ Abstellplatz

<b>Regelnutzwert (RNW) für KFZ Stellplätze in einem Gebäude</b>	<b>0,50</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>

Zu- und Abschläge					
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung			Nutzwert / m <sup>2</sup>	
EG	KFZ Abstellplatz im Freien, überdacht	70,00%	0,50	0,35	

fortl. Nr.	Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert einzeln
5	EG	Parkplatz 2	13,25		
	Nutzfläche EG		13,25	0,35	4,64
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>		13,25		
<b>5</b>	<b>Parkplatz 2</b>		<b>Summe Nutzwerte</b>		
<b>Mindestanteil</b>			<b>5 von / 408</b>	<b>bzw.</b>	<b>( 10 von / 816 )</b>

### 2.10.6 Einheit 6 - Parkplatz 3 (KFZ)

fortl. Nummer	6
Bezeichnung:	Parkplatz 3
Art der Einheit:	KFZ Abstellplatz

<b>Regelnutzwert (RNW) für KFZ Stellplätze in einem Gebäude</b>	<b>0,50</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>

Zu- und Abschläge					
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung			Nutzwert / m <sup>2</sup>	
EG	KFZ Abstellplatz im Freien, überdacht	70,00%	0,50	0,35	

fortl. Nr.	Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert einzeln
6	EG	Parkplatz 3	13,25		
	Nutzfläche EG		13,25	0,35	4,64
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>		13,25		
<b>6</b>	<b>Parkplatz 3</b>		<b>Summe Nutzwerte</b>		
<b>Mindestanteil</b>			<b>5 von / 408</b>	<b>bzw.</b>	<b>( 10 von / 816 )</b>

### 2.10.7 Einheit 7 - Parkplatz 4 (KFZ)

fortl. Nummer	7
Bezeichnung:	Parkplatz 4
Art der Einheit:	KFZ Abstellplatz

<b>Regelnutzwert (RNW) für KFZ Stellplätze in einem Gebäude</b>	<b>0,50</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>

Zu- und Abschläge					
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung			Nutzwert / m <sup>2</sup>	
EG	KFZ Abstellplatz im Freien, überdacht	70,00%	0,50	0,35	

fortl. Nr.	Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert einzeln
7	EG	Parkplatz 4	13,25		
	Nutzfläche EG		13,25	0,35	4,64
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>		13,25		
<b>7</b>	<b>Parkplatz 4</b>		<b>Summe Nutzwerte</b>		
<b>Mindestanteil</b>			<b>5 von / 408</b>	<b>bzw.</b>	<b>( 10 von / 816 )</b>

### 2.10.8 Einheit 8 - Parkplatz 5 (KFZ)

fortl. Nummer	8
Bezeichnung:	Parkplatz 5
Art der Einheit:	KFZ Abstellplatz

<b>Regelnutzwert (RNW) für KFZ Stellplätze in einem Gebäude</b>	<b>0,50</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>

Zu- und Abschläge					
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung			Nutzwert / m <sup>2</sup>	
EG	KFZ Abstellplatz im Freien, überdacht	70,00%	0,50	0,35	

fortl. Nr.	Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert einzeln
8	EG	Parkplatz 5	13,25		
	Nutzfläche EG		13,25	0,35	4,64
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>		13,25		
<b>8</b>	<b>Parkplatz 5</b>		<b>Summe Nutzwerte</b>		
<b>Mindestanteil</b>			<b>5 von / 408</b>	<b>bzw.</b>	<b>( 10 von / 816 )</b>

### 2.10.9 Einheit 9 - Parkplatz 6 (KFZ)

fortl. Nummer	9
Bezeichnung:	Parkplatz 6
Art der Einheit:	KFZ Abstellplatz

<b>Regelnutzwert (RNW) für KFZ Stellplätze in einem Gebäude</b>	<b>0,50</b>
<b>NUTZWERT pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>

Zu- und Abschläge					
Lage/Geschoß	Bezeichnung und Bewertung			Nutzwert / m <sup>2</sup>	
EG	KFZ Abstellplatz im Freien, überdacht	70,00%	0,50	0,35	

fortl. Nr.	Lage Geschoß	Bezeichnung im Wohnungseigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert einzeln
9	EG	Parkplatz 6	13,25		
	Nutzfläche EG		13,25	0,35	4,64
	gesamte Nutzfläche / m <sup>2</sup>		13,25		
<b>9</b>	<b>Parkplatz 6</b>		<b>Summe Nutzwerte</b>		
<b>Mindestanteil</b>			<b>5 von / 408</b>	<b>bzw.</b>	<b>( 10 von / 816 )</b>

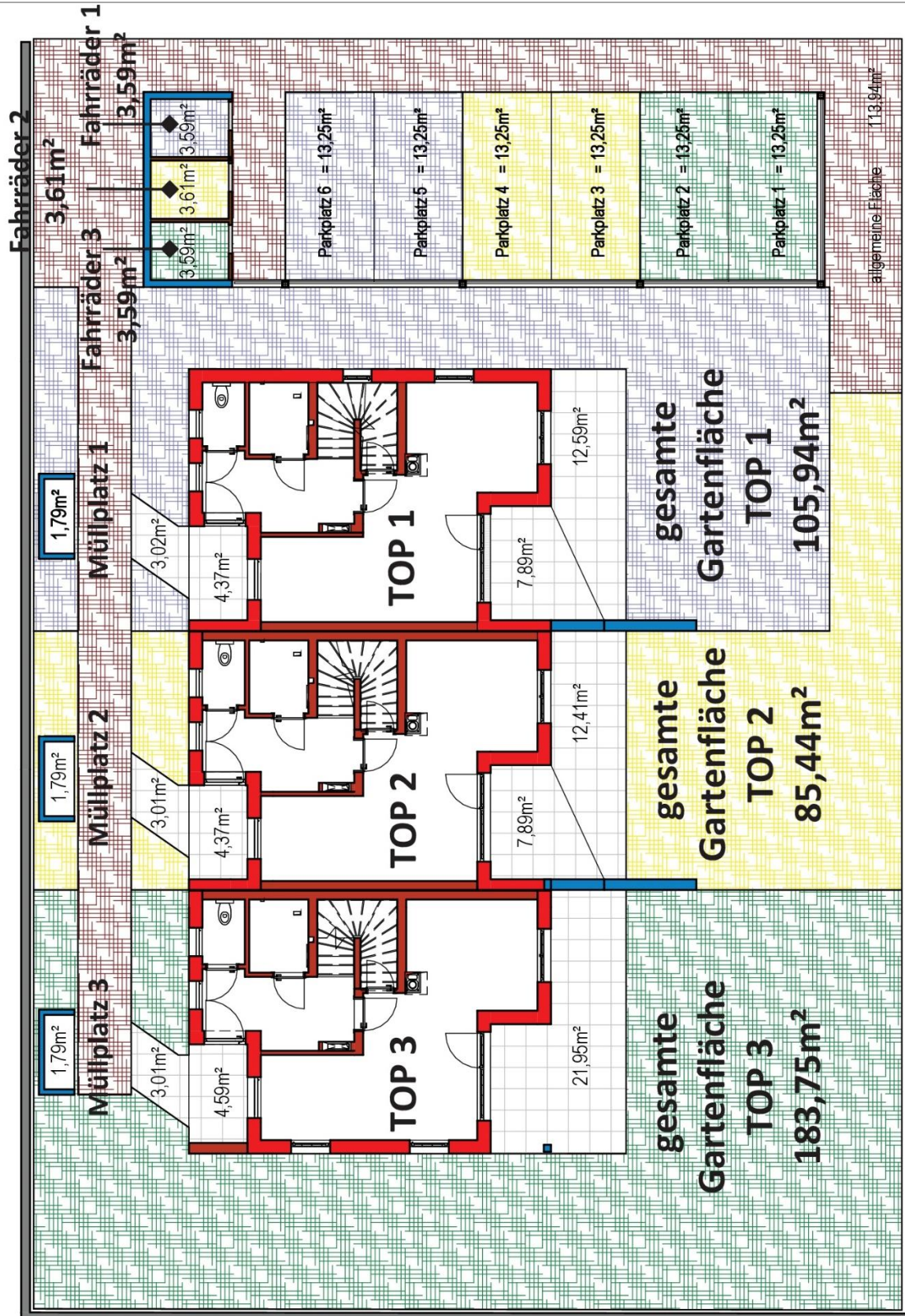
**2.10.10 Anteile je Einheit - Zusammenfassung**

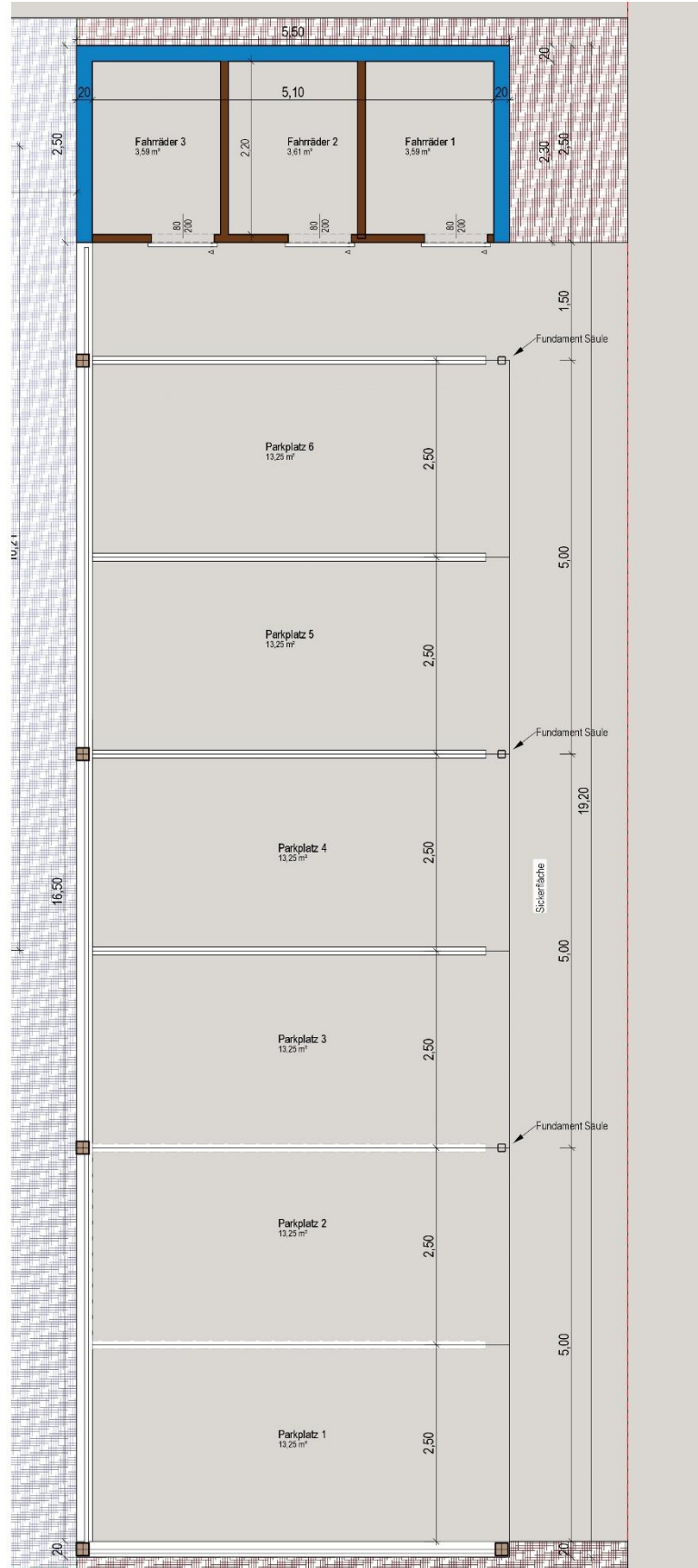
fortl. Nr.(EH)	Lage GeschloÙ	Art	Bez. im WE	Nutzfl. m²	Anteile		Anteile x2		Anteil %
					ENW	GNW	ENW	GNW	
1	EG+OG	Wohnung	Top 1	111,61	125	408	250	816	30,64%
2	EG+OG	Wohnung	Top 2	112,36	123	408	246	816	30,15%
3	EG+OG	Wohnung	Top 3	104,47	130	408	260	816	31,86%
11	KG	KFZ	Parkplatz 1	13,25	5	408	10	816	1,23%
12	KG	KFZ	Parkplatz 2	13,25	5	408	10	816	1,23%
13	KG	KFZ	Parkplatz 3	13,25	5	408	10	816	1,23%
14	KG	KFZ	Parkplatz 4	13,25	5	408	10	816	1,23%
15	KG	KFZ	Parkplatz 5	13,25	5	408	10	816	1,23%
16	KG	KFZ	Parkplatz 6	13,25	5	408	10	816	1,23%
<b>Summe der Nutzwerte</b>					<b>408</b>	<b>408</b>	<b>816</b>	<b>816</b>	<b>100,00%</b>

### 3 Planbeilagen

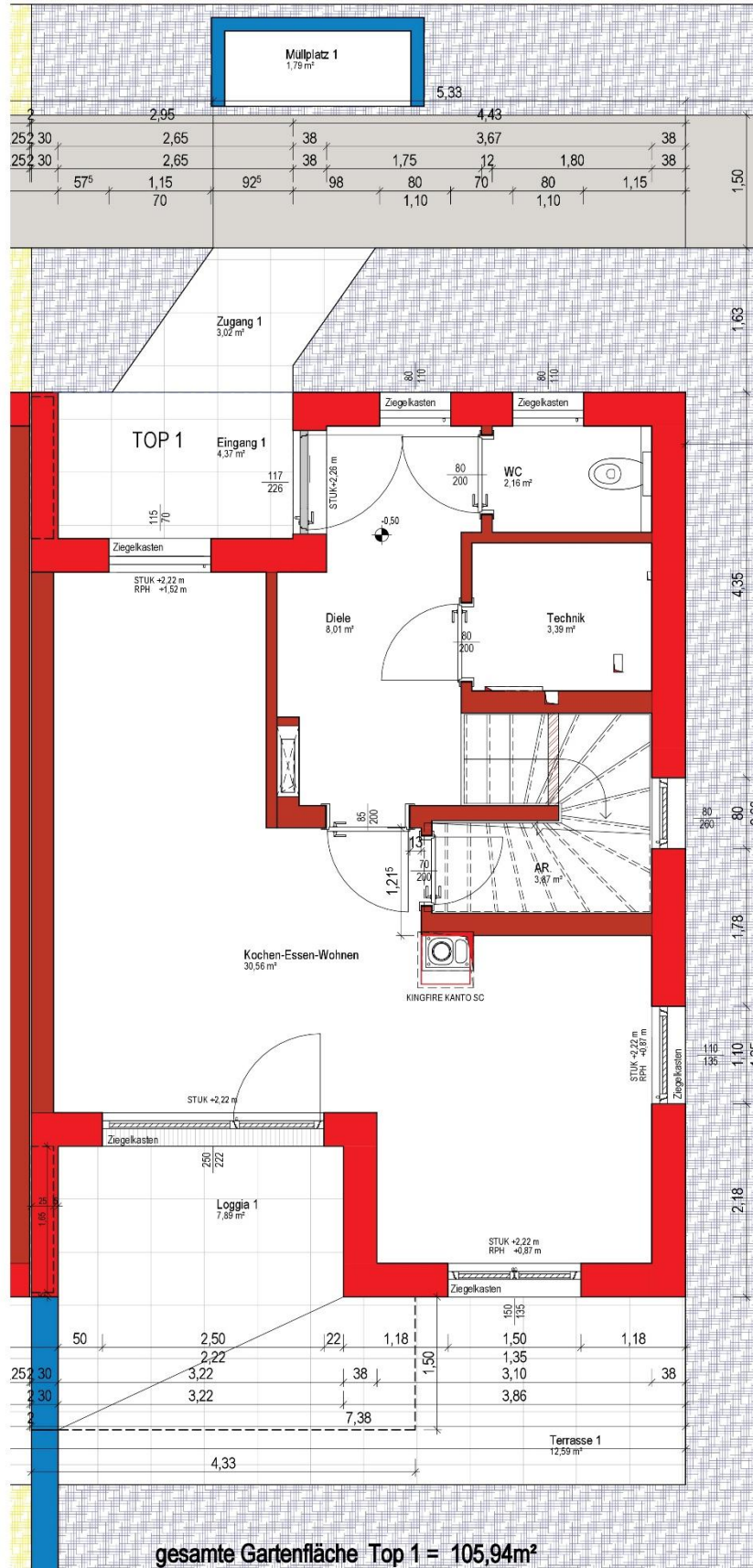
#### 3.1 Aussen

#### - Übersichtsplan /Außenanlagen



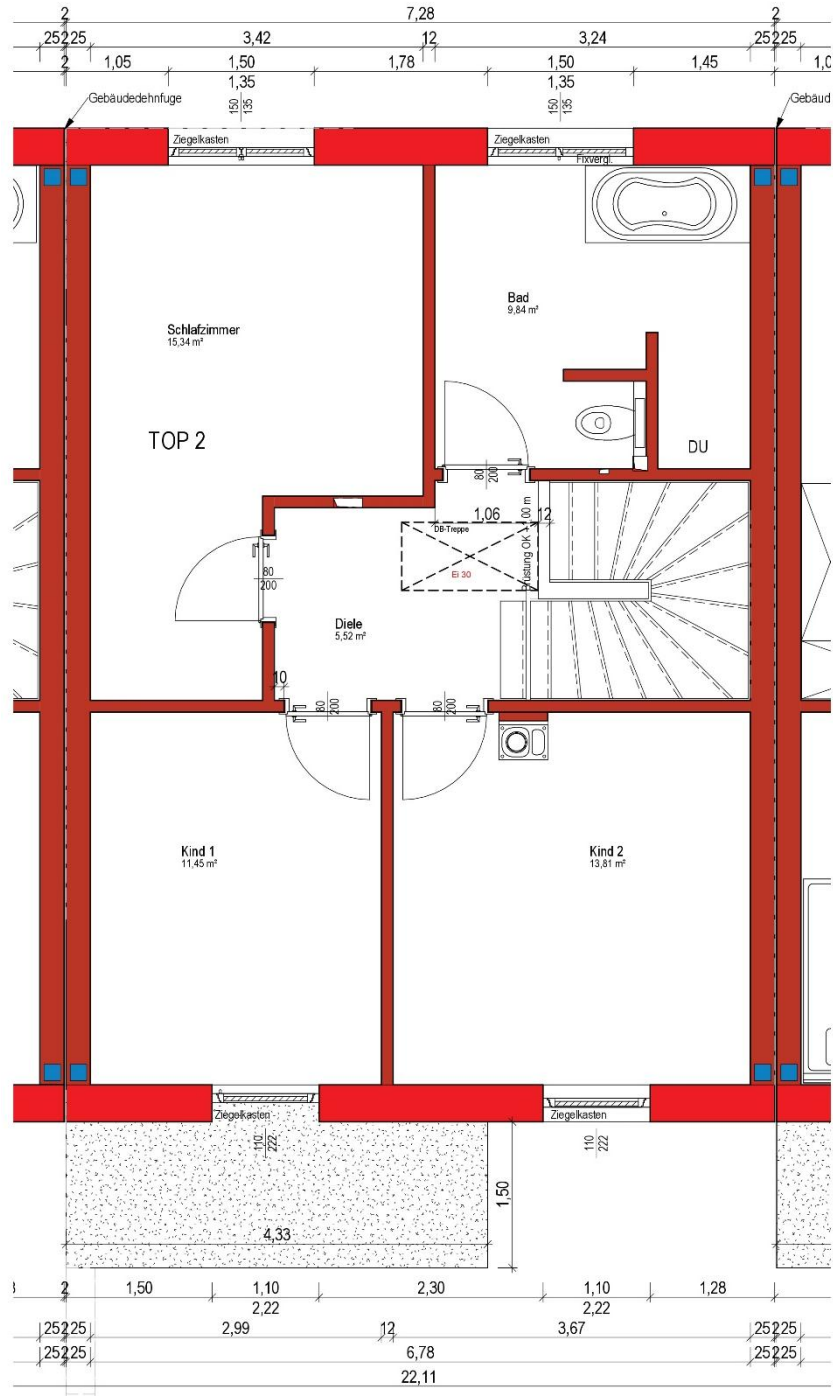
**3.2 Aussen**
**- Parkplätze**


### 3.3 Wastler Straße 4a / Top1 - Grundrisse Reihenhaus EG+OG



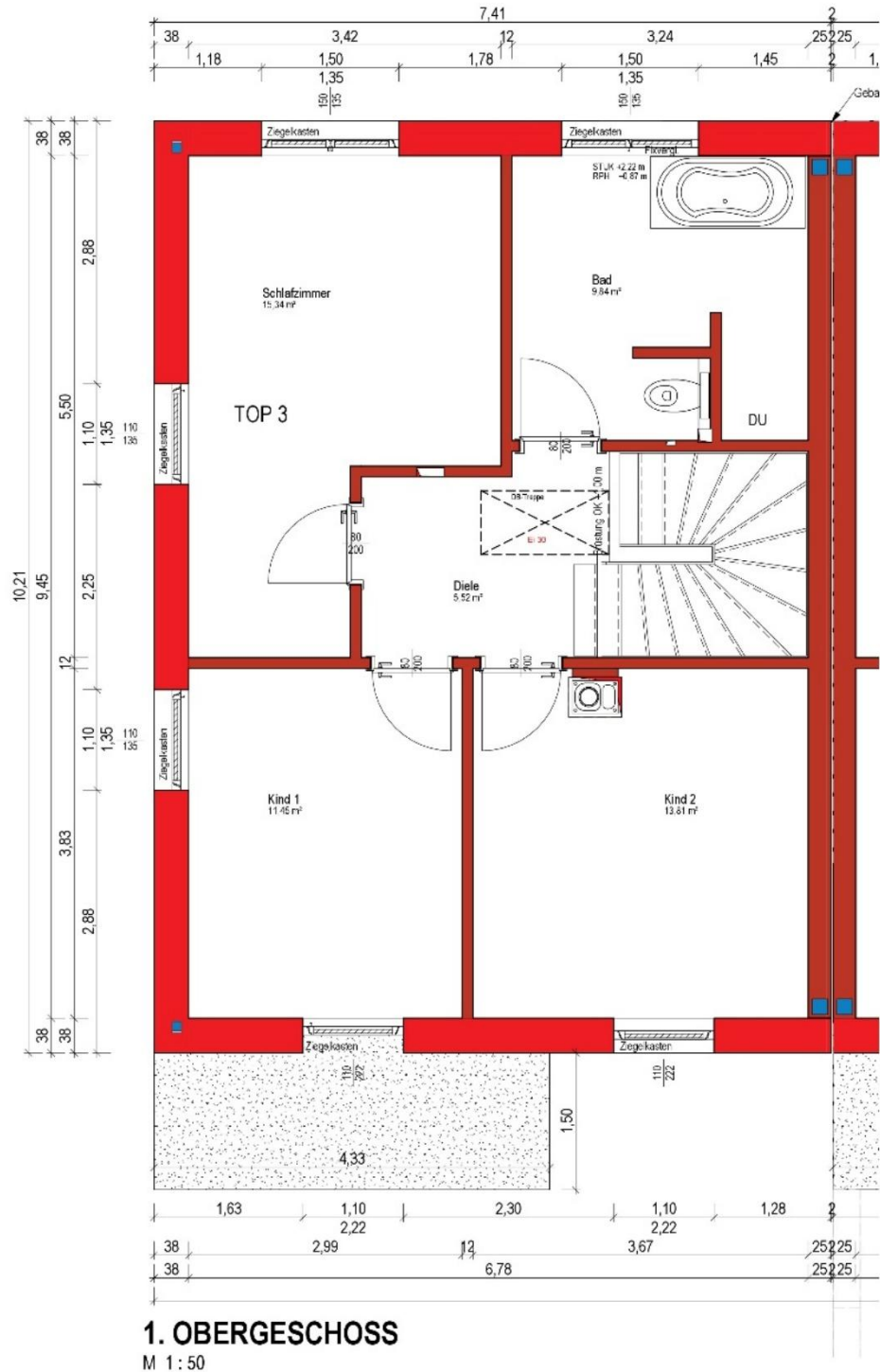






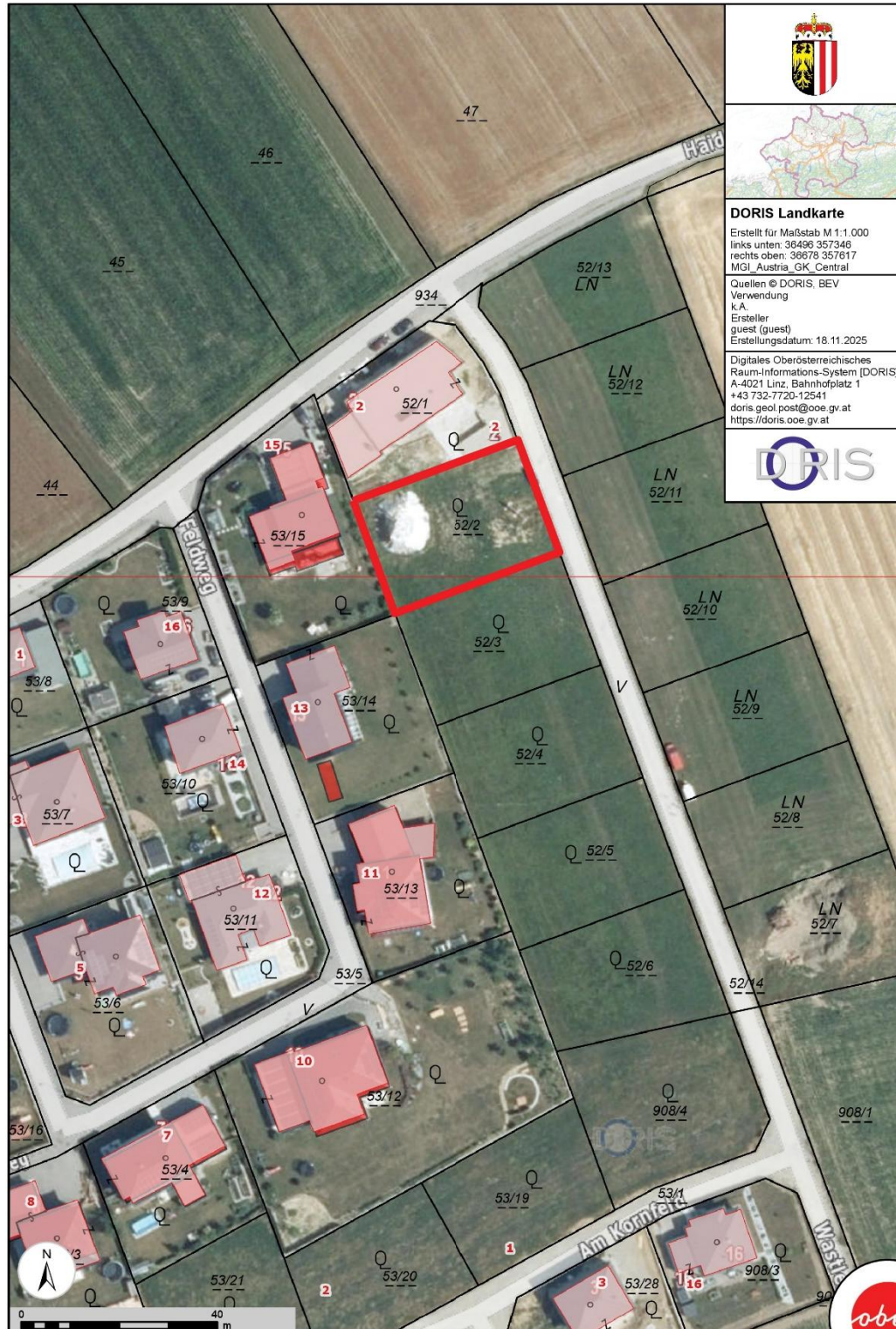
### 3.5 Wastler Straße 4c / Top3 - Grundrisse Reihenhaus EG+OG





## 4 Beilagen (DKM, Grundbuch)

### 4.1 DKM-Planstand (Auszug aus Doris vom 18.11.2025)



1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



## 4.2 Grundbuchsatzug vom 11.11.2025

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44204 Heiligenberg EINLAGEZAHL 636  
 BEZIRKSGERICHT Eferding

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1011/2025

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
52/2	G Gärten(10)	* 877	Wastler Straße 4a Wastler Straße 4c Wastler Straße 4b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 795/2025 Eröffnung der Einlage für Gst 52/2 aus EZ 610 KG 44204 Heiligenberg
- 2 a 2125/2019 Bauplatz (auf) Gst 52/2  
Bescheid vom 20.8.2019, Z1 031/6(3)-2019/3
- b 795/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 610

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 2 ANTEIL: 1/1  
Baumeister Humer GmbH (FN 557907b)  
ADR: Ernst-Dreefs-Straße 4, Peuerbach 4722  
a 947/2025 Kaufvertrag 2025-05-08 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 1010/2025 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1 samt Zubehör und  
KFZ-Stellplatz im Freien, Parkplatz P1 und  
KFZ-Stellplatz im Freien, Parkplatz P2 für  
Philipp Kreischer geb 1988-06-06  
Daniela Etzinger geb 1989-12-29
- 2 a 1011/2025 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder/in:  
Mag. Michael Hofinger geb 1984-12-25

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

11.11.2025 14:12:58

Mit freundlichen Grüßen!



*Ing. Wolfgang Weingril*  
 Bmst. Ing. Wolfgang Weingril