

Baumeister Ing. Karl DOPPLER

Stadtbauamtsleiter

Allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger

4851 Gampern, Pörling 13 Tel.: 07682/7059

Fax: 07682/7059 e-mail: doppler.karl@aon.at

Gampern, am 07.03.2015

NUTZWERTE – MINDESTANTEILE FESTSETZUNG

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. Nr. 70/2002 in der geltenden Fassung, betreffend die Liegenschaft **EZ 9, Kats-tralgemeinde 50325 Vöcklabruck**, Bezirksgericht Vöcklabruck, **Grundstück .2/1**, Wohn-, Büro- und Geschäftshaus in 4840 Vöcklabruck, Stadtplatz 19.

Stichtag der Bewertung: 06.03.2015
Tag der Besichtigung

Gegenstand: Begründung von Wohnungseigentum
Wohnungseigentumsgesetz 2002

Liegenschaftseigentum: Grundbuchsstand 06.03.2015
B-LNr. 14, Anteil: 1/1
Jürgen Schmotzer, geb. 1942-08-10
4840 Vöcklabruck, Stadtplatz 19

Liegenschaftsart: Wohn-, Büro- und Geschäftshaus

Auftrag: Der Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über die Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile wurde dem Sachverständigen seitens des Liegenschaftseigentümers am 06.03.2015 erteilt.

B E F U N D

Grundlagen:

Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 06.03.2015
EZ 9, Katastralgemeinde 50325 Vöcklabruck

Dienstbarkeitsvertrag vom 16.12.2010 (TZ 9751/2014)
Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag vom 04.11.2014 (TZ 9751/2014)

Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Vermessungsamtes Vöcklabruck
Abgabedatum 06.03.2015
Maßstab 1:1000

Erhebungen und Erkundigungen im Stadtamt Vöcklabruck am 06.03.2015

Flächenwidmungsplanauszug des Stadtamtes Vöcklabruck vom 06.03.2015
Flächenwidmungsplan Nr. 05/2013

Baubestand – jahrhundertealte Bausubstanz

Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes Vöcklabruck vom 14.07.1998
Zahl: BP 17/98 Ing.Wi/Z
Ausbau 3. und 4. Obergeschoss
Behördlich genehmigter Einreichplan
Architekt Dipl.-Ing. Walter Höller, Schörfling
Plandatum März 1998

Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes Vöcklabruck vom 30.11.1998
Zahl: BP 65/98 Ing.Wi/Z
Errichtung einer Aufzuganlage
Behördlich genehmigter Einreichplan
Fa. Schindler Aufzüge AG, Wien
Plandatum 11.09.1998

Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes Vöcklabruck vom 14.01.2000
Zahl: BP 70/99 Ing.Wi/Z
Umbau des Geschäftslokales
Behördlich genehmigter Einreichplan
The Unit, Wien
Plandatum 08.10.1999

Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes Vöcklabruck vom 21.02.2000
Zahl: BP 9/2000 Ing.Wi/Z
Errichtung einer Werbeanlage an der Stadtplatzfassade
Behördlich genehmigter Einreichplan
The Unit, Wien
Plandatum 09.02.2000

Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes Vöcklabruck vom 18.01.2011
Zahl: BP 101/10 Ing.Wi/jw
Stadtplatzseitiges Vordach
Behördlich genehmigter Einreichplan
Arch. Mag. Hansjörg Eiblmayr, Vöcklabruck
Plandatum 30.11.2010

Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes Vöcklabruck vom 18.07.2014
Zahl: BP 52/14 Ing.Wi/jw
Unterteilungen der Grundrisse im 2. Obergeschoss
Behördlich genehmigter Einreichplan
Eigenplan des Liegenschaftseigentümers
Plandatum Mai 2014

Bestandsaufnahmepläne
Ing. Rudolf Steiner, 4690 Schwanenstadt, Schwanbachfeld 18
Plandatum März 2015
Maßstab 1:50
Kellergeschoss Plan Nr. 01/06
Erdgeschoss Plan Nr. 02/06
1. Obergeschoss Plan Nr. 03/06
2. Obergeschoss Plan Nr. 04/06
3. Obergeschoss Plan Nr. 05/06
4. Obergeschoss Plan Nr. 06/06

Skizzen und Anhänge bezüglich Aufteilung, erstellt vom Sachverständigen
Ohne Maßstab

Lokalaugenschein des Sachverständigen am 06.03.2015

Lokalaugenschein:

Anlässlich des Lokalaugenscheines waren die erteilten Baubewilligungen umgesetzt und bilden daher die angeführten Bestandsaufnahmepläne die Grundlage für die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile.

Grundbuchdaten:

EZ 9
Katastralgemeinde 50325 Vöcklabruck
Bezirksgericht Vöcklabruck
Letzte TZ 9751/2014

A1-Blatt:
Grundstück .2/1 Gesamtfläche 498 m²
Grundstücksadresse: Stadtplatz 19

A2-Blatt:
Keine Eintragungen

B-Blatt:
Liegenschaftseigentum
B-LNr. 14, Anteil: 1/1
Jürgen Schmotzer, geb. 1942-08-10
4840 Vöcklabruck, Stadtplatz 19

TZ 2526/59 Amtsbestätigung 1959-04-02 Eigentumsrecht

TZ 64/1983 Schenkungsvertrag 1981-12-04 Eigentumsrecht

TZ 800/1986 Kaufvertrag 1986-01-04 Eigentumsrecht

TZ 3066/1986 Schenkungsvertrag 1986-06-09 Eigentumsrecht

TZ 1889/1989 Kaufvertrag 1989-02-10 Eigentumsrecht

TZ 654/1996 IM RANG 1036/1995 IM RANG 1094/1995
Kaufvertrag 1995-06-29 Eigentumsrecht

TZ 654/1996 Zusammenziehung der Anteile

TZ 6008/1996 Realteilungsvertrag 1995-06-01 Eigentumsrecht

TZ 6008/1996 Zusammenziehung der Anteile

TZ 6003/2005 Adreßänderung

TZ 7406/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot

C-Blatt:

TZ 9751/2014

Dienstbarkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst .2/1 gem Pkt II.1. Dienstbarkeitsvertrag 2010-12-16, Pkt 1. Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag 2014-11-04 für Gst .2/3

Dienstbarkeit des Bestandes und Betriebes von Zähler- und Messeinrichtungen auf Gst .2/1 gem Pkt II.2. Dienstbarkeitsvertrag 2010-12-16, Pkt 2. Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag 2014-11-04 für Gst .2/3

Es bestehen die Dienstbarkeiten für das südöstlich angrenzende Nachbargrundstück .2/3.
Punkt II.1.

„Herr Jürgen Schmotzer, geb. am 10.08.1942, als Eigentümer des Grundstückes .2/1 inliegend der EZ 9, Grundbuch 50325 Vöcklabruck, im folgenden kurz dienendes Grundstück, räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes den Eigentümern des Grundstückes .2/3 inliegend der EZ 669, Grundbuch 50325 Vöcklabruck, im folgenden kurz herrschendes Grundstück, für diese und deren Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes das unentgeltliche Recht ein über das dienende Grundstück Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Fernwärme sowie Entsorgungsleitungen für Abwasser zu legen, künftig zu warten und instand zu halten, bzw. solche vorhandenen Leitungen künftig zu benutzen sowie diese Leitungen an die auf dem dienenden Grundstück befindlichen Anschlussstellen für Strom, Wasser, Fernwärme und Abwasser anzuschließen und diese Anschlüsse künftig aufrecht zu erhalten.“

Punkt II.2.

„Herr Jürgen Schmotzer, geb. am 10.08.1942, als Eigentümer des dienenden Grundstückes räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes den Eigentümern des herrschenden Grundstückes für diese und deren Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes das unentgeltliche Recht ein auf dem dienenden Grundstück Zähler- und Messeinrichtungen, die den Verbrauch von Wasser, elektrischer Energie und Fernwärme des auf dem herrschenden Grundstück errichteten Hauses Schwibbogen 2, 4840 Vöcklabruck, feststellen, zu unterhalten und zu betreiben sowie zum Zweck der Ablesung von Zähler- und Messeinrichtungen, die den Verbrauch von Wasser, elektrischer Energie und Fernwärme des auf dem herrschenden Grundstück befindlichen Hauses Schwibbogen 2, 4840 Vöcklabruck, feststellen, nach vorheriger Verständigung des Eigentümers des dienenden Grundstück, das dort befindliche Haus Stadtplatz 19, 4840 Vöcklabruck, zu betreten und dort die Ablesung dieser Zähler- und Messeinrichtungen vorzunehmen. Das hiermit eingeräumte Recht darf auch von Mietern des herrschenden Grundstückes oder von dazu befugten Mitarbeitern des jeweiligen Versorgers ausgeübt werden.“

Die vorangeführten Zähler- und Messeinrichtungen befinden sich in allgemein zugänglichen Räumlichkeiten.

Pfand  te sowie Belastungs- und Veräußerungsverbot – siehe Grundbuchsauszug!

Bebauungsbestimmungen und Baubewilligungen:

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan Nr. 05/2013 ist die Bewertungsliegenschaft als Bauland-Kerngebiet gewidmet. Die Umgebungsgrundstücke sind ebenfalls als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich nicht, sodass für weitere Bebauungsabsichten auf der Bewertungsliegenschaft als auch auf den Umgebungsgrundstücken die Bestimmungen des Oö. Raumordnungsrechtes und Oö. Baurechtes maßgebend sind.

Es handelt sich beim gegenständlichen Bewertungsobjekt um eine jahrhundertealte Bausubstanz am Stadtplatz, wobei laut Bauakt mit Bescheid vom 14.07.1998 die baubehördliche Bewilligung für den Ausbau des 3. u. 4. Obergeschosses erteilt wurde. Im Zusammenhang mit diesem Obergeschossausbau wurde mit Bescheid vom 30.11.1998 die Errichtung einer Aufzugsanlage genehmigt. Auf Grund der Baubewilligung vom 14.01.2000 erfolgte der Umbau des Geschäftslokales im Erdgeschoss und wurde in diesem Zusammenhang die Werbeanlage an der Stadtplatzfassade mit Bescheid vom 21.02.2000 erteilt. Gemäß dem Baubewilligungsbescheid vom 18.01.2011 wurde ein stadtplatzseitiges Vordach aus Glas angebracht. Für die Unterteilungen der Grundrisse im 2. Obergeschoss erfolgte die baubehördliche Genehmigung mit Bescheid vom 18.07.2014.

Der Bestand des jahrhundertealten Gebäudes sowie die vorangeführten zuletzt erteilten Baubewilligungen wurden in den Bestandsaufnahmeplänen des Ing. Rudolf Steiner, 4690 Schwanenstadt, Schwanbachfeld 18, vom März 2015, zusammengefasst und bilden diese Grundrissbestandspläne die Basis für die nachfolgende Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile.

Abänderungen gegenüber den behördlichen Einreichplänen:

Innerhalb der genehmigten Bausubstanz wurden geringfügige grundrissliche Abänderungen bei den Nutzeneinheiten vorgenommen.

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtzentrum Vöcklabruck, wobei die Nordwestfassade zum Stadtplatz gerichtet ist. Ansonsten ist die bebaute Liegenschaft dreiseitig von Nachbargebäuden umschlossen, wobei im östlichen Gebäudeeck der öffentliche Schwibbogen heranzführt und das Bewertungsobjekt über eine Türöffnung hier angebunden ist. Es bestehen auf der Bewertungsliegenschaft keine Pkw Stellplätze. Die Figuration des Bewertungsgrundstückes ist im beiliegenden Auszug aus der Digitalen Katastralmappe zu sehen. Das Gelände ist eben.

Infrastruktur:

Versorgungsleitungen wie Strom, Fernwärme, TV und Telefon sind vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Stadtwasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung ist über den öffentlichen Kanal sichergestellt.

Die Oberflächenwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Die anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen sind befestigt und öffentlich beleuchtet.

Gebäudebeschreibung:

Objekt:	Wohn-, Büro- und Geschäftshaus.
Bauweise:	Massivbauweise.
Dachform:	Geneigte Dachformen und Terrassenflachdächer.
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss.
Raumhöhen:	Der östliche kleine Kellerraum mit Fernwärmestation hat eine sehr geringe Raumhöhe, während der Kellerraum im Westen über eine große Raumhöhe verfügt. Die Räume ab Erdgeschoss haben volle Raumhöhen, während im 4. Obergeschoss nord-westlich und südöstlich Dachschrägen bestehen.
Terrassen:	Die beiden nach Südosten gerichteten Wohnungen im 3. Obergeschoss haben offene Terrassen vorgelagert, während die westliche stadtplatzseitige Wohnung im 4. Obergeschoss über einen Terrassenausschnitt verfügt.
Loggia:	Die östliche Wohnung im 4. Obergeschoss hat südostseitig eine Loggia vorgelagert.
Balkon:	Die westliche Wohnung im 4. Obergeschoss hat südostseitig einen Balkon vorgelagert.
Abstellraum:	Die östliche Wohnung im 3. Obergeschoss verfügt über einen vom allgemeinen Vorhaus zugänglichen Abstellraum.
Liftanlage:	Es besteht ein vom Erdgeschoss bis ins 4. Obergeschoss reichender Personenlift.
Stiegenanlagen:	Sämtliche Geschosse sind über allgemeine Stiegenhäuser erreichbar.
Innenhöfe/Lichtschächte:	Für die Belichtung und Belüftung von Räumen.
Sanitärräume:	Jede Nutzeinheit verfügt über Sanitärräume und die Wohnungen über Bad und WC, wobei innenliegende Sanitärräume mechanisch entlüftet sind.
Heizung:	Fernwärmebetrieb und Zentralheizung.
Warmwasser:	Elektroboiler in den Nutzeinheiten.
Stromversorgung:	Hauptstromkästen in den allgemeinen Räumen und Subzähler in den Nutzeinheiten.
Telefon:	Je Nutzeinheit eingeleitet.
TV:	Je Nutzeinheit eingeleitet.
Wasserversorgung:	Stadtwasserleitung.
Abwasserbeseitigung:	Öffentlicher Kanal.
Zähleinrichtungen:	Zähleinrichtungen für Fernwärme und Strom je Nutzeinheit. Abrechnung Wasserverbrauch sowie Abwasser nach Nutzflächen bzw. Telefon und TV je Nutzeinheit. Die Büroeinheit im 1. Obergeschoss sowie die Geschäftseinheit haben eigene Wasserzählungen.

Allgemeine Räume:	Hauszugang im Erdgeschoss und Stiegenanlagen in die Kellerräume und Obergeschosse, Liftanlage vom Erdgeschoss bis ins 4. Obergeschoss, Liftbetriebsraum im Erdgeschoss, Heizraum (Fernwärme) im Kellergeschoss, Kellerlagerräume, Vorhäuser, Verteilerraum im 3. Obergeschoss.
Allgemeine Teile:	Allgemeine Bauteile und Installationen.

Allgemeinaufwendungen:

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung, Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes sind im Wohnungseigentumsvertrag Regelungen zu treffen bzw. sind Aufteilungsschlüssel hierfür festzulegen.

Flächenzusammenstellung im Wohnungseigentum:

Wohnnutzflächen	675,83 m ²
Geschäftsnutzflächen	316,99 m ²
Büronutzflächen	214,90 m ²
Büro- und Veranstaltungsnutzflächen	144,48 m ²
Loggiaflächen	8,14 m ²
Terrassenflächen	77,64 m ²
Balkonflächen	13,18 m ²
Abstellraumflächen	2,67 m ²

G U T A C H T E N

Die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. Nr. 70/2002 (in Kraft getreten am 01.07.2002) in der geltenden Fassung.

Wohnungseigentum:

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

Wohnungseigentumsobjekte:

Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 Abs. 2 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 Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

Zubehör-Wohnungseigentum:

Zubehör-Wohnungseigentum ist gemäß § 2 Abs. 3 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. Die rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Mindestanteil:

Der Mindestanteil ist gemäß § 2 Abs. 9 jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Nutzwert:

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

Gemäß § 8 Abs. 1 ist der Nutzwert 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.

Zubehörobjekte und zusätzliche Ausstattung:

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 § 8 Abs. 1, der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Wertunterschiede:

Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind gemäß § 8 Abs. 2 zu vernachlässigen.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist gemäß § 2 Abs. 7 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 § 2 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- und Geschäftszwecke geeignet sind.

Gemäß § 7 ist die Nutzfläche in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

Flächenangaben:

Den Flächen der Wohnungseigentumsobjekte, zusätzlichen Ausstattung und Zubehör Wohnungseigentum liegen die im Befund angeführten Bestandsaufnahmepläne des Ing. Rudolf Steiner, 4690 Schwanenstadt, Schwanbachfeld 18, vom März 2015 (Plan Nr. 01/06, 02/06, 03/06, 04/06, 05/06 und 06/06) zu Grunde.

I) Einteilung selbständiger Nutzeinheiten

Die Situierung der Wohnungseigentumsobjekte, zusätzlichen Ausstattung und Zubehör Wohnungseigentum ist im Anhang A bis G zu ersehen.

Top 1 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 3. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum, Wohnen/Essen, Kochen, Abstellraum, Bad, Abstellraum, Schlafen, Schlafen, WC
Zusätzl. Ausstattung: 3. Obergeschoss
Terrasse T1
Zubehör WE: 3. Obergeschoss
Abstellraum A1

Top 2 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 3. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum/Wohnen/Kochen, Abstellraum, Essen, Schlafen, Bad, WC
Zusätzl. Ausstattung: -----
Zubehör WE: -----

Top 3 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 3. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum, Abstellraum, Vorraum/Kochen, Abstellraum, Wohnen/Essen, Schlafen, Bad, WC
Zusätzl. Ausstattung: 3. Obergeschoss
Terrasse T3
Zubehör WE: -----

Top 4 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 4. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum, Abstellraum, Essen/Kochen, Wohnen, Bad, Schlafen, Schlafen, Abstellraum, WC
Zusätzl. Ausstattung: 4. Obergeschoss
Loggia L4
Zubehör WE: -----

Top 5 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 4. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum, Abstellraum, Essen/Kochen, Wohnen, Schlafen, Schlafen, Bad, WC
Zusätzl. Ausstattung: 4. Obergeschoss
Terrasse T5, Balkon B5
Zubehör WE: -----

Top 6 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 2. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum, Wohnen, Essen, Kochen, Bad/WC, Schlafen
Zusätzl. Ausstattung: -----
Zubehör WE: -----

Top 7 BÜRO/VERANSTALTUNG

Lage WE Objekt: 2. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Gang (Veranda), Veranstaltungsraum, Büro, Büro, Küche, Abstellraum, WC
Zusätzl. Ausstattung: -----
Zubehör WE: -----

Top 8 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 1. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum, Gang (Veranda), Abstellraum, Essen/Kochen, Wohnen, Schlafen, Bad/WC
Zusätzl. Ausstattung: -----
Zubehör WE: -----

Top 9 BÜRO

Lage WE Objekt: 1. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Vorraum, Büro, Büro, Vorraum, Büro, Büro, Lager, Besprechungsraum, Gang, WC, Abstellraum, Teeküche, Büro, Personalraum, Gang (Veranda), Lager
Zusätzl. Ausstattung: -----
Zubehör WE: -----

Top 10 GESCHÄFT

Lage WE Objekt: Erdgeschoss
Räume WE Objekt: Verkaufsraum, Vorraum, Büro, Waschraum, WC, Vorraum, Lager
Zusätzl. Ausstattung: -----
Zubehör WE: -----

Top 11 WOHNUNG

Lage WE Objekt: 2. Obergeschoss
Räume WE Objekt: Gang (Veranda), Vorraum, Kochen, Wohnen/Schlafen, Bad/WC
Zusätzl. Ausstattung: -----
Zubehör WE: -----

II) Flächenangaben

Den Flächen der Wohnungseigentumsobjekte, zusätzlichen Ausstattung und Zubehör Wohnungseigentum liegen die im Befund angeführten Bestandsaufnahmepläne des Ing. Rudolf Steiner, 4690 Schwanenstadt, Schwanbachfeld 18, vom März 2015 (Plan Nr. 01/06, 02/06, 03/06, 04/06, 05/06 und 06/06) zu Grunde.

Die Flächenangaben sind auf Hundertstelgenauigkeit ausgewiesen.

III) Gemeinsam benützte Teile

Sämtliche nicht im Wohnungseigentum befindlichen Teile sind gemeinsam benützte Teile der Liegenschaft EZ 9, Katastralgemeinde 50325 Vöcklabruck, Bezirksgericht Vöcklabruck, Grundstück .2/1, im Verhältnis der ermittelten Mindestanteile.

Allgemein genutzt sind:

Hauszugang im Erdgeschoss und Stiegenanlagen in die Kellerräume und Obergeschosse, Liftanlage vom Erdgeschoss bis ins 4. Obergeschoss, Liftbetriebsraum im Erdgeschoss, Heizraum (Fernwärme) im Kellergeschoss, Kellerlagerräume, Vorhäuser, Verteilerraum im 3. Obergeschoss, allgemeine Bauteile und Installationen.

Allgemeinaufwendungen:

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung, Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes sind im Wohnungseigentumsvertrag Regelungen zu treffen bzw. sind Aufteilungsschlüssel hierfür festzulegen.

IV) Faktoren für Nutzwertermittlung

Vergleichswohnung Top 1 f = 1,00

Die Wohnung hat eine Wohnnutzfläche von 106,91 m² und liegt im 3. Obergeschoss.

Man erreicht die Wohnung vom stadtplatzseitigen Hauseingang über einen allgemeinen Gang und allgemeines Stiegenhaus sowie vom Erdgeschoss weg auch über eine Liftanlage.

Auf Grund der vorhandenen Liftanlage ist die Wohnung barrierefrei erreichbar.

Die Wohnung ist hinsichtlich der Außenwände nach Südosten und Nordwesten geöffnet und wird im Innenbereich über einen kleinen Innenhof belichtet und belüftet.

Es besteht Ausblick bzw. Fernsicht Richtung Süden.

Die Größe und Figuration der Einzelräume sowie die Grundrissgestaltung sind entsprechend der gegebenen Gebäudetiefe gelöst.

Bad und WC sind in getrennten Räumen untergebracht und sind beide innenliegend mit mechanischer Entlüftung.

Innerhalb der Wohnung bestehen Abstellräume.

Die Wohnung reicht durch das gesamte Gebäude hindurch und ist somit querdurchlüftet.

Die Räume haben volle Raumhöhen.

Größere Wohneinheiten sind schwerer bzw. ertragsmindernder vermietbar.

Top 2 WOHNUNG f = 0,85

- 7,5 % Ausblick/Fernsicht
- 5,0 % Himmelsrichtungsorientierung
- 2,5 % Querdurchlüftung

Top 3 WOHNUNG f = 0,975

- 2,5 % Querdurchlüftung 

Top 4 WOHNUNG f = 0,975

- + 2,5 % Sanitärraum mit Fensteröff.
- 5,0 % Dachschrägen

Top 5 WOHNUNG f = 1,00

- + 2,5 % Sanitärraum mit Fensteröff.
- 2,5 % Dachschrägen

Top 6 WOHNUNG f = 0,825

- 7,5 % Ausblick/Fernsicht
- 5,0 % Himmelsrichtungsorientierung
- 2,5 % Grundrissgestaltung
- 2,5 % Bad und WC in einem Raum
- + 5,0 % Sanitärraum mit Fensteröff.
- 2,5 % Kein Abstellraum in der Whg. 
- 2,5 % Querdurchlüftung

Top 8 WOHNUNG f = 0,90

- 7,5 % Ausblick/Fernsicht
- 2,5 % Himmelsrichtungsorientierung
- 2,5 % Grundrissgestaltung
- 2,5 % Bad und WC in einem Raum
- + 5,0 % Sanitärraum mit Fensteröff.
- 2,5 % Querdurchlüftung
- + 2,5 % Vermietbarkeit

Top 11 WOHNUNG f = 0,90

- 7,5 % Ausblick/Fernsicht
- 2,5 % Grundrissgestaltung
- 2,5 % Bad und WC in einem Raum
- + 5,0 % Sanitärraum mit Fensteröff.
- 2,5 % Kein Abstellraum in der Whg.
- 2,5 % Querdurchlüftung
- + 2,5 % Vermietbarkeit

Geschäft Top 10 f = 1,75

Die Geschäftsfläche befindet sich in der Mitte des Stadtplatzes und wird im Verhältnis zur Vergleichswohnung und im Verhältnis zu den Mieteinnahmen des Gesamtobjektes ein Nutzwertfaktor von 1,75 angesetzt.

Büro Top 9 f = 1,00

Für die im 1. Obergeschoss befindlichen Büroräumlichkeiten wird in Anlehnung an den Nutzwertfaktor der Vergleichswohnung der Faktor 1,00 angesetzt.

Büro/Veranstaltung Top 7 f = 1,00

Für die im 2. Obergeschoss befindlichen Büro- und Veranstaltungsräumlichkeiten wird in Anlehnung an den Nutzwertfaktor der Vergleichswohnung der Faktor 1,00 angesetzt.

Loggia f = 0,50

In Anlehnung an die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes wird für die südseitig ausgerichtete Loggia im 4. Obergeschoss der Faktor 0,50 gewählt.

Terrassen $f = 0,40$

Für die beiden nach Süden ausgerichteten Terrassen im 3. Obergeschoss wird in Anlehnung an die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes der Faktor 0,40 gewählt.

Terrasse $f = 0,35$

Für den Dachterrassenausschnitt im 4. Obergeschoss ohne Aus- und Fernblick, jedoch abgeschlossener Einzellage, wird der Faktor 0,35 angesetzt.

Balkon $f = 0,40$

Für den nach Süden ausgerichteten Balkon im 4. Obergeschoss wird in Anlehnung an die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes der Faktor 0,40 gewählt.

Abstellraum $f = 0,40$

In Anlehnung an die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes wird für Abstellräume außerhalb von Nutzeneinheiten von einem Basisfaktor 0,30 ausgegangen und wird hier, da der Zubehörsabstellraum im selben Geschoss und nahe der zugehörigen Top-Einheit liegt, der Faktor auf 0,40 erhöht.

V) Nutzwerte

Top Nr.	WE Objekte Zusätzl. Ausstattung Zubehör WE	Flächen einzel (m²)	Flächen gesamt (m²)	Faktor	Nutzwert einzel genau	Nutzwert einzel gerundet	Nutzwert je Top
Top 1	WOHNUNG WE Objekt: 3. Obergeschoss Vorraum Wohnen/Essen Kochen Abstellraum Bad Abstellraum Schlafen Schlafen WC Nfl Zusätzl. Ausstattung: 3. Obergeschoss Terrasse T1 Zubehör WE: 3. Obergeschoss Abstellraum A1	 18,03 24,59 10,84 3,66 8,72 2,24 20,59 15,31 2,93	 106,91	 1,00	 106,91	 107	 114
Top 2	WOHNUNG WE Objekt: 3. Obergeschoss Vorraum/Wohnen/Kochen Abstellraum Essen Schlafen Bad WC Nfl	 32,11 2,33 18,14 14,25 5,88 2,77	 75,48	 0,85	 64,16	 64	 64
Top 3	WOHNUNG WE Objekt: 3. Obergeschoss Vorraum	 6,30					

Top Nr.	WE Objekte Zusätzl. Ausstattung Zubehör WE	Flächen einzeln (m²)	Flächen gesamt (m²)	Faktor	Nutzwert einzeln genau	Nutzwert einzeln gerundet	Nutzwert je Top
	Abstellraum Vorraum/Kochen Abstellraum Wohnen/Essen Schlafen Bad WC Nfl Zusätzl. Ausstattung: 3. Obergeschoss Terrasse T3	3,10 16,84 1,80 33,16 16,74 6,02 2,83 43,26	 86,79 43,26	 0,975 0,40	 84,62 17,30	 85 17	 102
Top 4	WOHNUNG WE Objekt: 4. Obergeschoss Vorraum Abstellraum Essen/Kochen Wohnen Bad Schlafen Schlafen Abstellraum WC Nfl Zusätzl. Ausstattung: 4. Obergeschoss Loggia L4	 13,89 3,57 13,82 27,08 7,02 13,94 17,36 1,77 1,86 8,14	 100,31 8,14	 0,975 0,50	 97,80 4,07	 98 4	 102
Top 5	WOHNUNG WE Objekt: 4. Obergeschoss Vorraum Abstellraum Essen/Kochen Wohnen	 17,39 3,01 21,31 27,12	 	 	 	 	

Top Nr.	WE Objekte Zusätzl. Ausstattung Zubehör WE	Flächen einzel (m²)	Flächen gesamt (m²)	Faktor	Nutzwert einzel genau	Nutzwert einzel gerundet	Nutzwert je Top
	Schlafen Schlafen Bad WC Nfl Zusätzl. Ausstattung: 4. Obergeschoss Terrasse T5 Balkon B5	11,30 15,65 7,68 2,25 20,51 13,18	 105,71 20,51 13,18	 1,00 0,35 0,40	 105,71 7,18 5,27	 106 7 5	 118
Top 6	WOHNUNG WE Objekt: 2. Obergeschoss Vorraum Wohnen Essen Kochen Bad/WC Schlafen Nfl	 8,92 50,16 14,55 6,12 3,70 22,57	 106,02	 0,825	 87,47	 87	 87
Top 7	BÜRO/VERANSTALTUNG WE Objekt: 2. Obergeschoss Gang (Veranda) Veranstaltungsraum Büro Büro Küche Abstellraum WC Nfl	 11,07 83,38 14,91 18,45 10,37 3,79 2,51	 144,48	 1,00	 144,48	 144	 144
Top 8	WOHNUNG WE Objekt: 1. Obergeschoss Vorraum	 1,91					

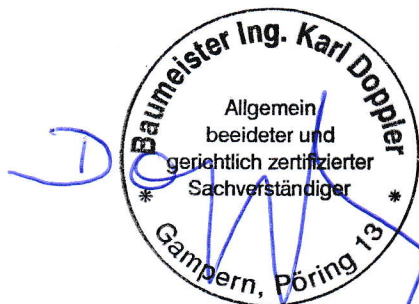
Top Nr.	WE Objekte Zusätzl. Ausstattung Zubehör WE	Flächen einzel (m²)	Flächen gesamt (m²)	Faktor	Nutzwert einzel genau	Nutzwert einzel gerundet	Nutzwert je Top
	Gang (Veranda) Abstellraum Essen/Kochen Wohnen Schlafen Bad/WC Nfl	8,99 1,98 12,87 16,34 10,42 3,44	55,95	0,90	50,36	50	50
Top 9	BÜRO WE Objekt: 1. Obergeschoss Vorraum Büro Büro Vorraum Büro Büro Lager Besprechungsraum Gang WC Abstellraum Teeküche Büro Personalraum Gang (Veranda) Lager Nfl	13,62 31,94 11,41 14,08 18,16 21,40 15,49 37,51 7,02 2,91 5,12 3,47 13,64 4,93 4,20 10,00	214,90	1,00	214,90	215	215
Top 10	GESCHÄFT WE Objekt: Erdgeschoss Verkaufsraum Vorraum Büro Waschraum	267,33 2,85 9,40 1,55					

Top Nr.	WE Objekte Zusätzl. Ausstattung Zubehör WE	Flächen einzel (m²)	Flächen gesamt (m²)	Faktor	Nutzwert einzel genau	Nutzwert einzel gerundet	Nutzwert je Top
	WC Vorraum Lager Nfl	1,55 5,13 29,18	316,99	1,75	554,73	555	555
Top 11	WOHNUNG WE Objekt: 2. Obergeschoss Gang (Veranda) Vorraum Kochen Wohnen/Schlafen Bad/WC Nfl	4,28 4,80 4,05 20,02 5,51	38,66	0,90	34,79	35	35
	GESAMTNUTZWERT						1586

VI) Mindestanteile

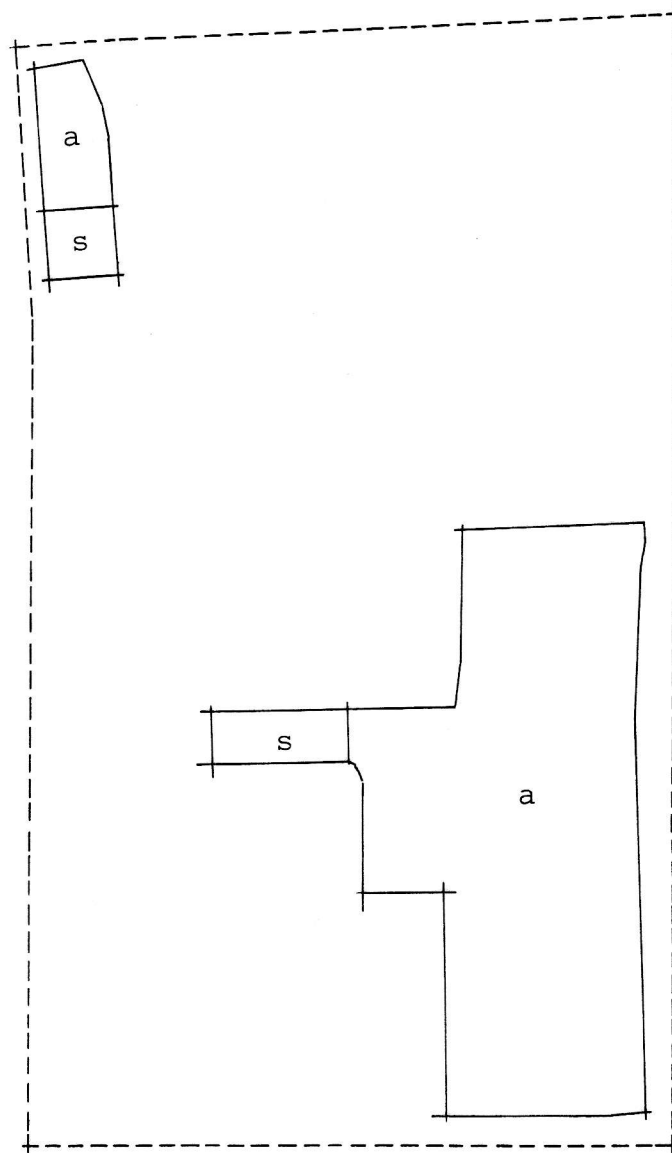
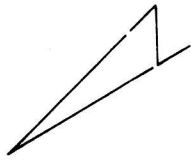
Top 1	WOHNUNG 3. Obergeschoss	114/1586 Mindestanteile
Top 2	WOHNUNG 3. Obergeschoss	64/1586 Mindestanteile
Top 3	WOHNUNG 3. Obergeschoss	102/1586 Mindestanteile
Top 4	WOHNUNG 4. Obergeschoss	102/1586 Mindestanteile
Top 5	WOHNUNG 4. Obergeschoss	118/1586 Mindestanteile
Top 6	WOHNUNG 2. Obergeschoss	87/1586 Mindestanteile
Top 7	BÜRO/VERANSTALTUNG 2. Obergeschoss	144/1586 Mindestanteile
Top 8	WOHNUNG 1. Obergeschoss	50/1586 Mindestanteile
Top 9	BÜRO 1. Obergeschoss	215/1586 Mindestanteile
Top 10	GESCHÄFT Erdgeschoss	555/1586 Mindestanteile
Top 11	WOHNUNG 2. Obergeschoss	35/1586 Mindestanteile

1586/1586 Mindestanteile

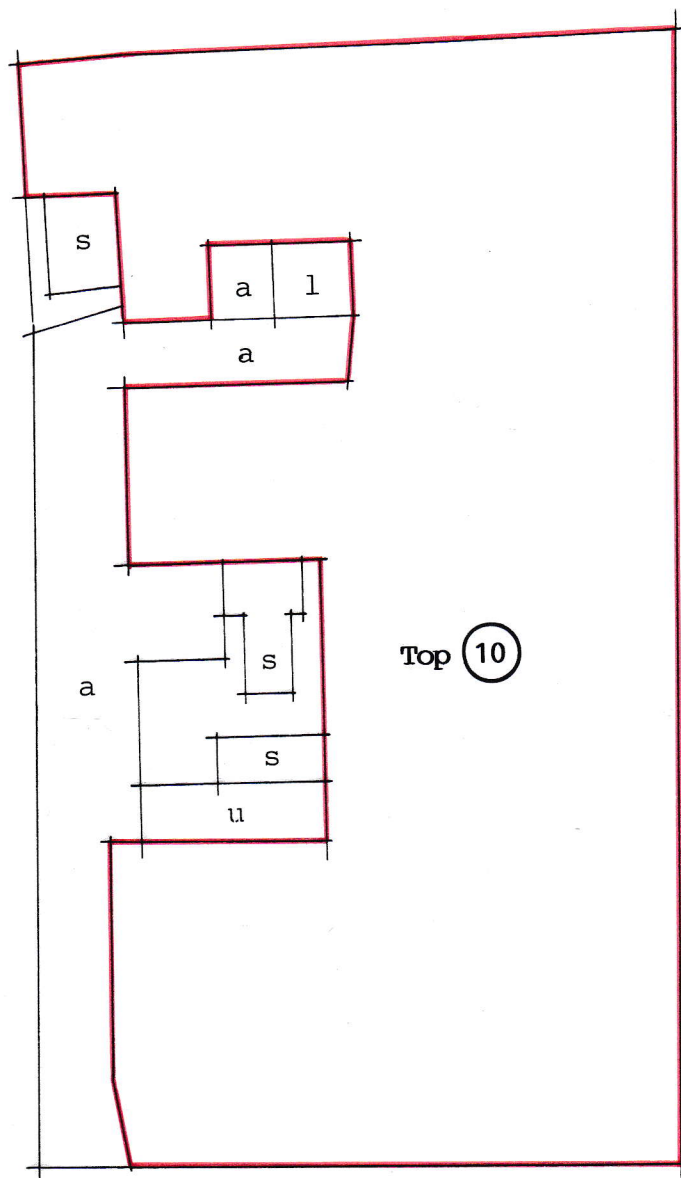
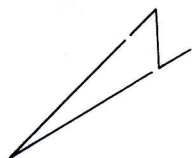


	 WOHNUNG	– Wohnungseigentumsobjekt
	GESCHÄFT	– Wohnungseigentumsobjekt
	BÜRO	– Wohnungseigentumsobjekt
	BÜRO/VERANSTALTUNG	– Wohnungseigentumsobjekt
L	Loggia	– Zusätzliche Ausstattung
T	Terrasse	– Zusätzliche Ausstattung
B	Balkon	– Zusätzliche Ausstattung
A	Abstellraum	– Zubehör Wohnungseigentum
a	Allgemeinraum	– Allgemeine Nutzung
s	Stiege	– Allgemeine Nutzung
l	Lift	– Allgemeine Nutzung
h	Hof/Lichtschacht	
u	Unzugänglicher Bereich	

LEGENDE

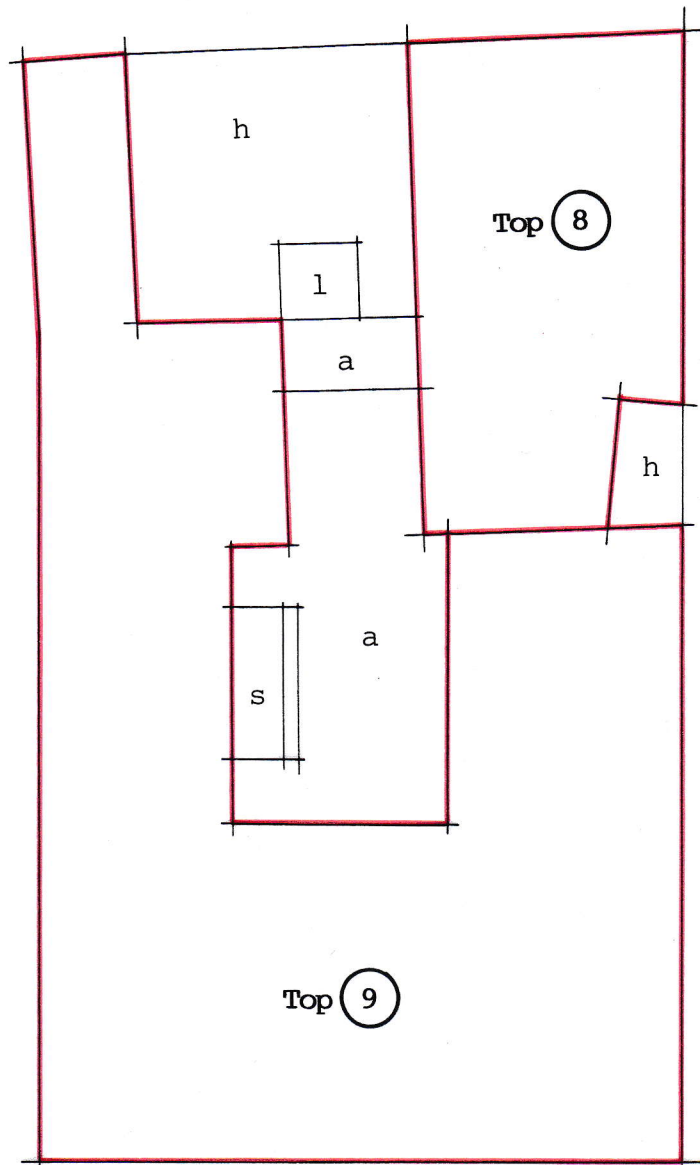
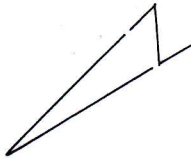


KELLERGECHOSS

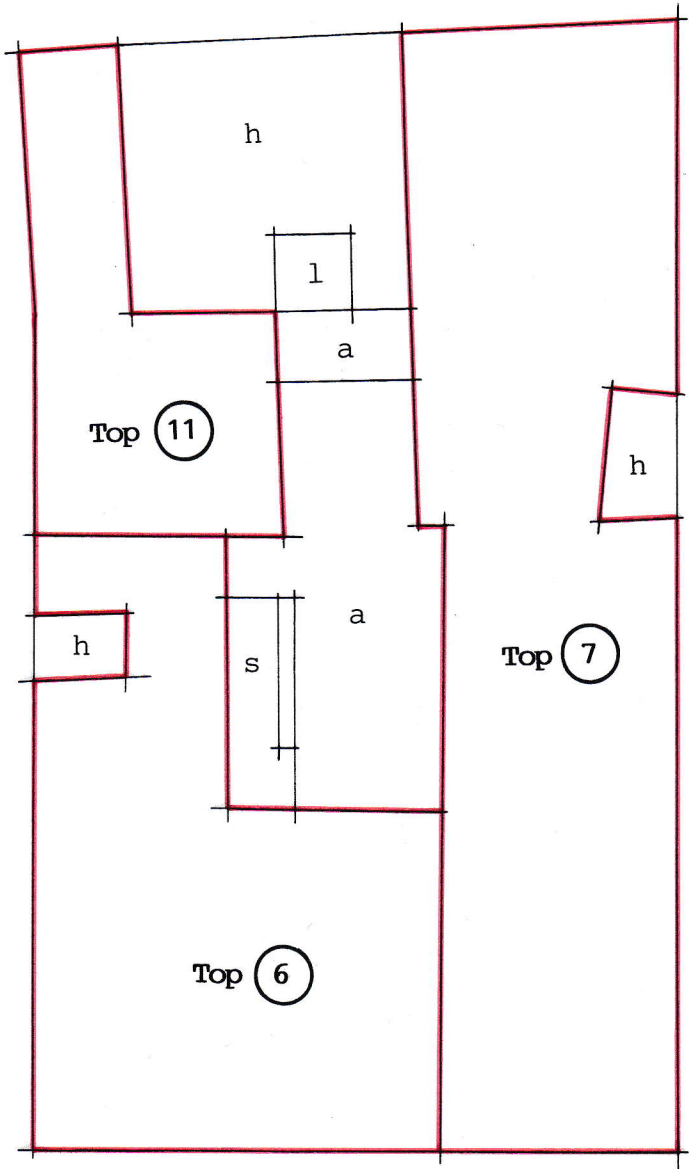
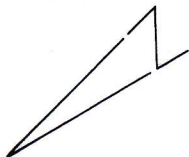


Top 10

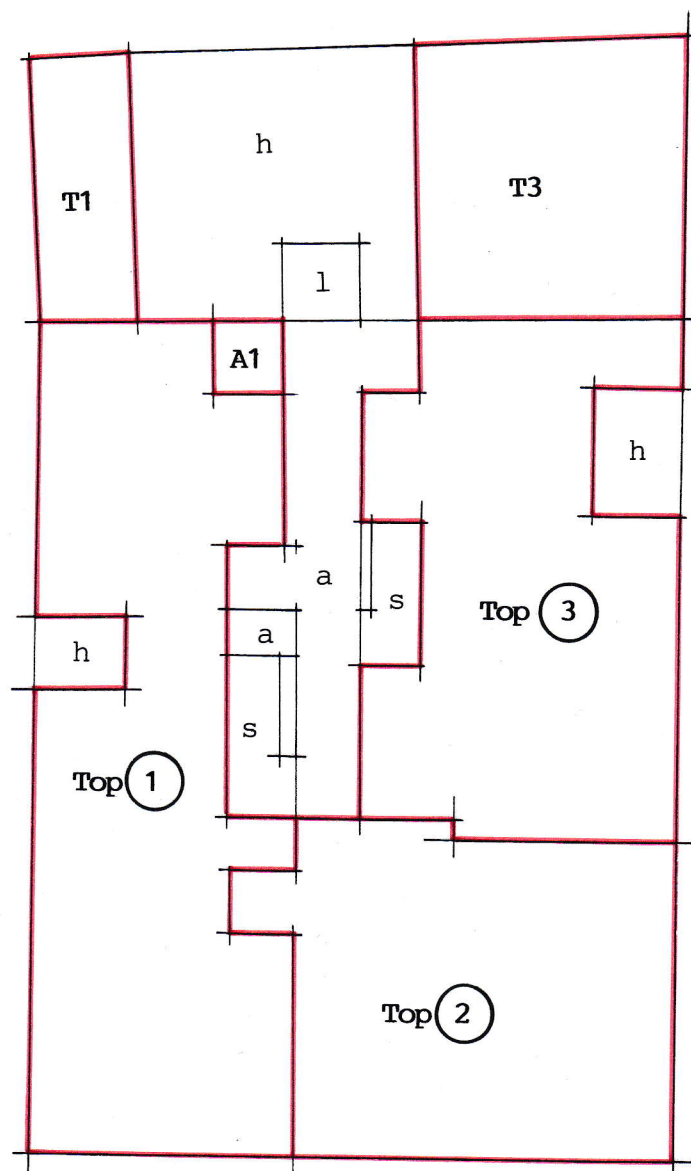
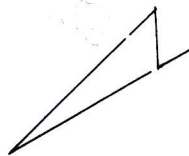
ERDGESCHOSS



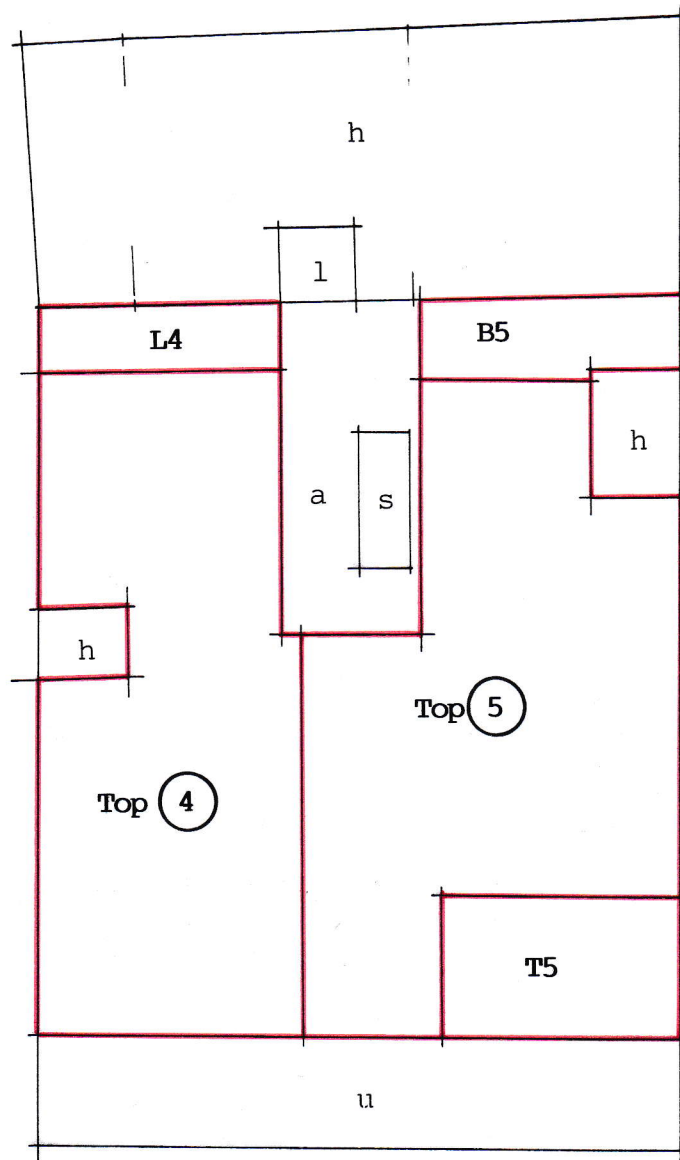
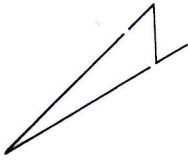
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS

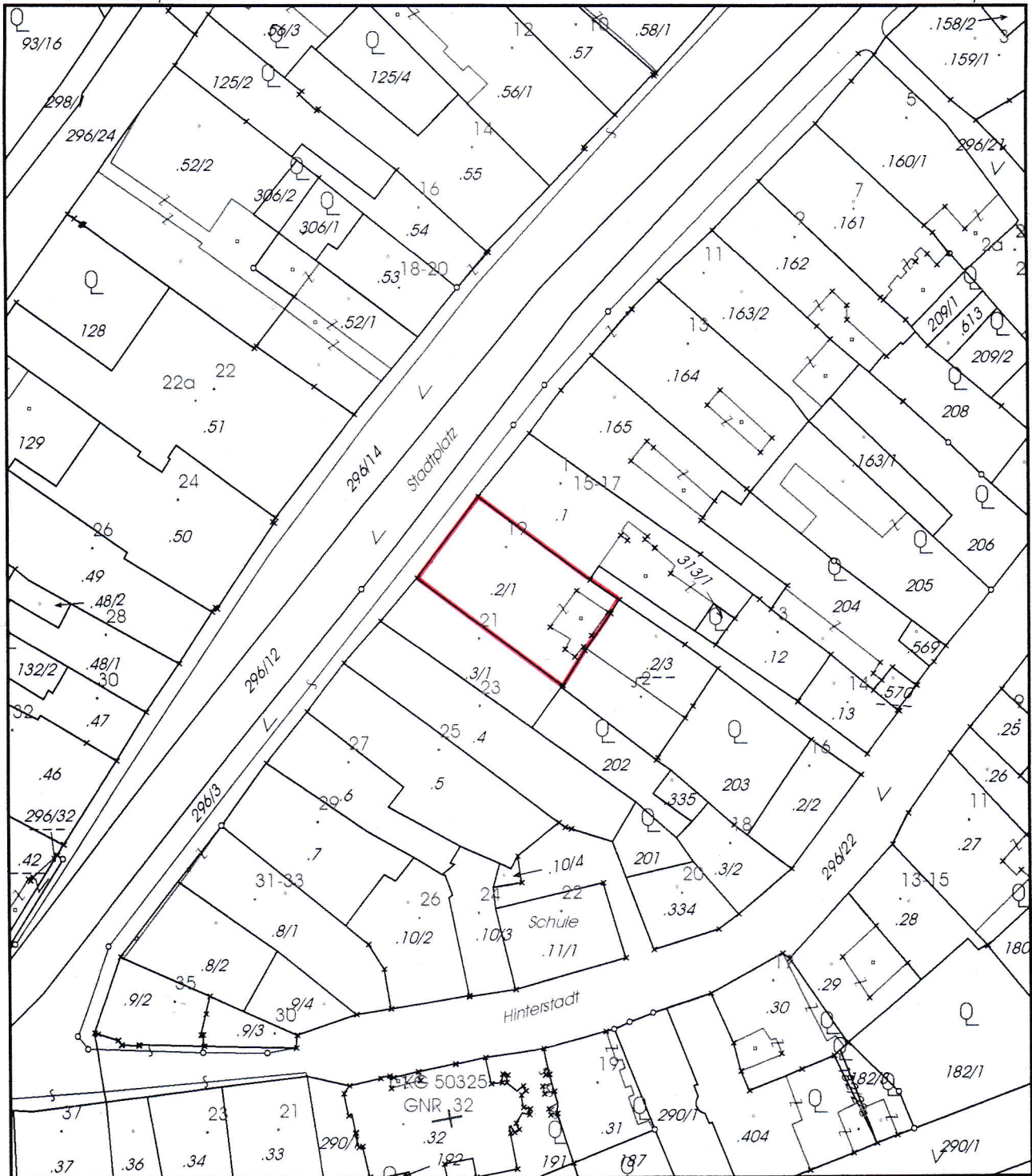
Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vöcklabruck
 Katastralgemeinde: Vöcklabruck (50325)
 Mappenblatt-Nr.: 4832-12/1
 Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31

HW = 5 318 996,56 m

RW = 24 131,96 m



RW = 23 963,07 m



HW = 5 318 803,56 m