

G U T A C H T E N

betreffend die Nutzwertneufestsetzung

Liegenschaft	EZ 923
Grundbuch	81131 Seefeld
Grundstück Nr.	456/33
GST-Adresse	Am Klosterwald 674, 676

ALLGEMEINES

AUFTRAGGEBER:

Herr Arthur Schmid, Am Klosterwald 676, 6100 Seefeld und
Othmar Schmid, Am Klosterwald 676, 6100 Seefeld.

ZWECK DES GUTACHTENS:

Der unterfertigte Sachverständige wurde beauftragt, die sich aus den zwischenzeitlich durch die bei den Wohnungen Top A16 und Top A17 erfolgten Terrassenverbauten ergebenden Änderungen der Nutzwerte zu berechnen und darüber ein Gutachten zu erstellen.

Dieses Gutachten dient jedoch lediglich als Grundlage für die Festlegung bzw. Neuverteilung der Betriebskostenanteile und nicht für die bücherliche Durchführung der Nutzwertänderungen. Auftragsgemäß sind bei der Erstellung dieses Gutachtens als Grundlage die derzeit im Grundbuch aufscheinenden Anteile heranzuziehen, und lediglich jene Änderungen der Nutzwerte zu ermitteln, welche durch den Entfall der Terrassen bzw. die Vergrößerung der Nutzfläche durch die verbauten Terrassen auf Basis der baubehördlich bewilligten Pläne entstehen.

Jede anderweitige Verwendung dieses Gutachtens wird ausdrücklich ausgeschlossen.

GRUNDLAGEN UND BEILAGEN (auszugsweise):

- Beschlüsse des Bezirksgerichtes Innsbruck, Msch 7/97 und Msch 20/80
- Grundbuchsauszug vom 05.09.2003
- Baubewilligung vom 12.08.97, Zahl 131-9-1997/676
- Baubewilligung vom 05.09.1996, Zahl 131-9-1996/676

ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN:

Der unterfertigte Sachverständige erklärt seine Unbefangenheit den Auftraggebern gegenüber und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

BEFUND

An der Liegenschaft EZ 923, Grundbuch 81131 Seefeld, Grundstück Nr. 456/33 wurde auf Basis der Beschlüsse des Bezirksgerichtes Innsbruck Msch 7/97 und Msch 20/80 Wohnungseigentum begründet und dieses mit Grundbuchsbeschluss AZ 4182/84 bücherlich einverleibt.

BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN:

Mit Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Seefeld vom 05.09.1996, Zahl 131-9-1996/676 wurde Herrn Arthur Schmid die Baubewilligung für die Überdachung bzw. den Verbau der Terrasse in seiner Wohnung Top A16 erteilt.

Mit Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Seefeld vom 12.08.1997, Zahl 131-9-1997/676 wurde Herrn Othmar Schmid die Baubewilligung für die Überdachung bzw. den Verbau der Terrasse in seiner Wohnung Top A17 erteilt.

Auf Grund der beschriebenen Änderungen sind daher die Nutzwerte für die Wohnungen Top A16 und Top A17 sowie auch der Gesamtnutzwert neu festzusetzen.

GUTACHTEN

Unter Abwägung aller für den Sachverhalt maßgeblichen Umstände werden vom unterfertigten Sachverständigen die nachstehend angeführten Nutzwerte für die Liegenschaft EZ 923, Grundbuch 81131 Seefeld, Grundstück Nr. 456/33 im Sinne der Bestimmungen des § 9 Abs. 2 und 4 WEG 2002 wie folgt ermittelt:

1.) Top A16: *ARTIKEL SCHRIID*

Bestand, laut Beschluss Msch 7/97 und Msch 20/80:

Eine Wohnung im Plan mit Top A16 bezeichnet, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Kabinett, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Vorraum,

Nutzfläche $77,29 \text{ m}^2 + 24,46 \text{ m}^2 = 101,75$

2 Balkone $18,68 \text{ m}^2$

Terrasse $20,45 \text{ m}^2$

Kellerabteil

Nutzwert 87

Anteil 87/2694

Änderung:

Die $20,45 \text{ m}^2$ große Terrasse entfällt, die Nutzfläche der Wohnung vergrößert sich durch den zwischenzeitlich erfolgten Terrassenverbau auf Grundlage der baubehördlich genehmigten Pläne um $24,46 \text{ m}^2$.

Nutzwert Bestand

entfallende Terrasse

$20,45 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,25 = 5,11 = \text{gerundet}$

~~87~~ 99

- 5

Terrassenverbau neu

$24,46 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 1,00 = 24,46 = \text{gerundet}$

24

Nutzwert neu

bestand 99

~~106~~ 118

Nutzwertvergrößerung

7

(19)

2.) Top A17: *Oldtimer (Schiff)*

Bestand, laut Beschluss Msch 7/97 und Msch 20/80:

Eine Wohnung im Plan mit Top A17 bezeichnet,
bestehend aus 4 Zimmer, Küche, Bad und WC,
3 Brausen, Vorraum,

Nutzfläche $117,75 \text{ m}^2 + 19,65 \text{ m}^2 = 137,40$

3 Balkone $19,86 \text{ m}^2$

Terrasse $19,39 \text{ m}^2$

Kellerabteil

Nutzwert 96

Anteil 96/2694

Änderung:

Die $19,39 \text{ m}^2$ große Terrasse entfällt, die Nutzfläche der Wohnung vergrößert sich durch den zwischenzeitlich erfolgten Terrassenverbau auf Grundlage der baubehördlich genehmigten Pläne um $19,65 \text{ m}^2$.

Nutzwert Bestand		96 ✓
entfallende Terrasse	$19,39 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,25 = 4,85 = \text{gerundet}$	- 5
Terrassenverbau neu	$19,65 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,75 = 14,74 = \text{gerundet}$	15
Nutzwert neu		106
Nutzwertvergrößerung		10

3.) Zusammenfassung:

Der Gesamtnutzwert vergrößert sich somit um 29 Anteile (Top A16 um +19 und Top A17 um +10) von 2694 auf 2723.

Anteile Top A16:	bisher 87/2694	neu 106/2723
Anteile Top A17:	bisher 96/2694	neu 106/2723

BEGRÜNDUNG

Allgemeines:

Die Begründung von Wohnungseigentum an der ggst. Liegenschaft erfolgte auf Grundlage der erwähnten Beschlüsse des BG Innsbruck, welche auf Basis des WEG 1975 verfasst wurden. Da die Terrassenverbauten keine Änderung der Bewertungsansätze rechtfertigten, wurden diese aus dem Beschluss des BG Innsbruck Msch 7/79 unverändert wie folgt übernommen:

Demnach wurden die Terrassen mit einem Zuschlag in Höhe eines Viertels der jeweiligen Flächen berechnet, die Nutzfläche der Wohnung Top A16 mit einem Faktor von 1,00 und die Nutzfläche der Wohnung Top A17 mit einem Faktor von 0,75 (die verbauten Terrassen sind auf Grund der baulichen Beschaffenheit nunmehr zur Nutzfläche zu zählen).



Rum, am 18.03.2004

Kurt Guggenberger
der Sachverständige

Beilage:

Kopien der Baubewilligungen