

Beilage 0/2

TECHN. RAT ING. DR. WERNER HÜTTER
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung - Wohnungseigentum - Bauwesen

6020 Innsbruck - Jahnstraße 29/II
F +43 512 561935

w.huetter@tirol.com

6130 Schwaz - Falkensteinstraße 8
M +43 676 3444555

1025-P94-INDELTA GMBH-18

EZ 2800 GB 81 111 HÖTTING

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zur Berechnung der

NUTZWERTE und MINDESTANTEILE

der Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft in

EZ 2800 GB 81 111 HÖTTING

6020 INNSBRUCK, STORCHENSTRASSE 13

zum Zweck der

BEGRÜNDUNG

VON

WOHNUNGSEIGENTUM

nach den Bestimmungen des WEG 1975,
des 3. WÄG (BGBl. 1993/800), WEG 2002 (BGBl. 2002/70)
idF WRN 2006 (BGBl. 2006/124) sowie des BTVG (BGBl. 1997/7)

Auftraggeber:

Firma
INDELTA IMMOBILIEN GMBH
6020 Innsbruck, Höhenstraße 60 c

Datum:

10. Jänner 2018

1. BEFUND

1.1 Auftrag und Zweck

Der unterfertigte Sachverständige wurde von Herrn Dr. Peter WÖRGÖTTER, 6020 Innsbruck, Höhenstraße 60c, persönlich beauftragt, aufgrund der baubehördlich bewilligten Pläne sowie der in Rechtskraft erwachsenen Baubescheide ein Sachverständigengutachten zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte – jeweils samt Zubehör – auf der Liegenschaft in EZ 2800 GB 81111 HÖTTING zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des WEG 1975, des 3. WÄG (BGBl. Nr. 1993/800), des WEG 2002 (BGBl. 2002/70) idF WRN 2006 (BGBl. 2006/124) und des BTVG (BGBl. 1997/7) zu erstellen.

1.2 Grundlagen und Unterlagen der Parifizierung

- WEG 1995 sowie 3. WÄG (BGBl. 1993/800), WEG 2002 (BGBl. 2002/70) idF WRN 2006 (BGBl. 2006/124) und BTVG (BGBl. 1997/7);
- Behördlich genehmigte Einreichpläne mit Nutzflächenermittlung und Baubeschreibung von Architekt DI Siegfried HYBNER, 6130 Schwaz, Dr. Körnerstraße 5b;
- Mappenblattkopie 1 : 250 (DKM);
- Der in Rechtskraft erwachsene Baubescheid des Stadtmagistrats Innsbruck v. 08.06.2017, Zl. Mag/bk/9342/BW-BV-BA/3/2;
- Veröffentlichte Empfehlungen für Regelnutzwerte des Landesverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Tirol und Vorarlberg nach dem WEG 2002 idF WRN 2006;
- Grundbuchsauszug vom 05.12.2017
- Lokalaugenschein am 11.10.2017 in Anwesenheit von Herrn Dr. Peter WÖRGÖTTER und des unterzeichneten SV persönlich.

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins war der Baubeginn bereits erfolgt! Das Bauareal ist durch Bauzaun abgesichert!

- Erhebungen im Bauamt (Baupolizei) der Stadtgemeinde Innsbruck
- Erhebungen im Bezirksgericht Innsbruck

1.3 Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Parifizierungsgutachten ab.

Der Auftragnehmer haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch und verweist in diesem Zusammenhang auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuchs.

Vom unterzeichneten SV kann ohne Beziehung eines SV aus dem Vermessungswesen keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände abgegeben werden, da noch nicht alle Grundstücke in den rechtsverbindlichen Grenzkataster einverleibt sind.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen, des Weiteren werden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber der gegenständlichen Liegenschaft werden ins GA aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt, sofern diese nicht vom unterzeichneten SV überprüfbar sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten, wie sie sich am Stichtag darstellen. Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip!

In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser sowie der Flughafen.

Für die Abstellung von PKW sind 5 überdachte Carports sowie ein Besucherparkplatz geteilt durch die Fahrgasse vorhanden.

1.6 Beschreibung der Baulichkeiten

Die Wohnbebauung besteht aus einem Baukörper:

Im EG des Gebäudes befinden sich die zwei Wohneinheiten TOP 1 und TOP 2 sowie – geländebedingt niveaumäßig ca. 1,50 m tiefer – 5 Kellerabteile und ein Raum für Haustechnik, sowie 5 überdachte Carports und ein überdachter Besucherparkplatz geteilt durch die Fahrgasse vorhanden.

Im OG1 des Gebäudes befinden sich die drei Wohneinheiten TOP 3, TOP 4 und TOP 5.

Das OG2 des Gebäudes ist als Maisonette für die Wohneinheiten TOP 4 und TOP 5 ausgebildet.

Die Erschließung der Wohnungseigentumsobjekte TOP 1 bis TOP 5 erfolgt über die nördlich gelegenen Eingänge sowie über die beiden Laubengänge im EG und OG1.

Die Erschließung der Wohnungseigentumsobjekte TOP 6 bis TOP 10 erfolgt über die Zufahrt von der Storchestraße aus.

Die Ausführung der gegenständlichen Baukörper erfolgte in Massivbauweise.

Unbewertet und als Allgemeinflächen verbleiben:

- Zugang bzw. Zufahrt zu den Mindestanteilen
- Der Besucherparkplatz AAP 6 mit 12,50 m²
- Der nicht zugewiesene Gartenanteil mit 25,28 m²
- Stellfläche für Fahrrad/Kinderwagen mit 17,31 m²
- Stellplatz für Zweiräder mit 6,28 m²
- Stellplatz für Fahrräder mit 2,63 m²
- Die Treppe sowie die Laubengänge im EG und OG1 mit je 20,51 m²
- Platz für Müllcontainer mit 5,98 m²
- Begrenzungsmauern bzw. Einfriedung
- Die nicht zugeordnete unbebaute Bodenfläche
- Technikraum im EG mit 9,39 m² mit Hauptwasserhahn und Hauptelektroverteiler

1.7 Ausstattung und Infrastruktur

Die selbständigen Wohnungseigentumsobjekte TOP 1 bis TOP 5 sind mit Bädern und Toiletten sowie Küchenräumlichkeiten ausgestattet.

Die Mindestanteile TOP 1 bis TOP 3 weisen eine oberirdische Höhenentwicklung von einem Stockwerk auf.

Die Mindestanteile TOP 4 und TOP 5 weisen eine oberirdische Höhenentwicklung von zwei Stockwerken auf.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Wasserleitung, die Schmutzwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt.

Die anfallenden Niederschlagswässer (Dachwässer, Vorplatzwässer, Drainagewässer) werden auf eigenem Grundstück – schadlos für Dritte – versickert.

Die Mindestanteile TOP 1 bis TOP 5 werden mit einer gasbefeuerten Zentralheizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger (Fußbodenheizung) beheizt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die IKB – Innsbrucker Kommunalbetriebe, die Abfallbeseitigung durch die städtische Müllabfuhr.

Der Hauptwasserhahn sowie der Hauptelektroverteiler mit Sicherungskasten befinden sich im Technikraum (Allgemeinfläche) im EG.

1.8 Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte

Aufgrund der bewilligten und in Rechtskraft erwachsenen Einreichpläne sind auf der Liegenschaft mit der Adressenbezeichnung „6020 Innsbruck, Storchenstraße 13“ als Wohnungseigentumsobjekte

- **10 selbstständige Wohnungseigentumsobjekte**
(5 Wohneinheiten sowie 5 KFZ-Abstellplätze im Freien)

vorhanden.

1.9 Gegliederte Aufstellung der Nutzflächen

Die Grundlage dafür bilden die von Architekt DI Siegfried HYBNER, 6130 Schwaz, Dr. Körnerstraße 5b, erstellten Einreichpläne mit zugehöriger Nutzflächenermittlung, in denen die Flächen der Wohnungseigentumsobjekte und deren Räumlichkeiten, die im Gutachten jeweils gegliedert aufscheinen, sowie die Zubehörflächen eingetragen sind, und die behördlich genehmigten Baubescheide der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Innsbruck v. 04.06.2016, Zl. MagIbk/9342/BW-BV-BA/1, v. 16.11.2016, Zl. MagIbk /9342/BW-BV-BA/2, und v. 08.06.2017, Zl. MagIbk/9342/BW-BV-BA/3/2;

6020 Innsbruck, Storchestraße 13

GESCHOß	TOP	EINHEIT: RAUM/ZUBEHÖR	FLÄCHE m²	FLÄCHE m²
----------------	------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

EG	1	Wohnung		78,89
EG		Diele	10,64	
		Abstellraum	1,78	
		Bad	4,97	
		Toilette	1,82	
		Zimmer	12,45	
		Zimmer	12,90	
		Wohnen/Essen/Kochen	34,33	
		Terrasse		10,56
		Zubehör		
EG		Keller	4,49	
EG		Garten	143,00	

EG	2	Wohnung		69,63
		Abstellraum	1,72	
		Bad	4,99	
		Toilette	1,59	
		Zimmer	11,96	
		Zimmer	17,61	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,76	
		Terrasse		10,90
		Zubehör		
EG		Keller	4,33	
EG		Garten EG	48,70	
Halbes OG		Garten halbes OG	63,20	

1.OG/EG	3	Wohnung		59,63
1.OG		Diele	7,12	
		Bad	5,08	
		Toilette	1,88	
		Zimmer	12,87	
		Wohnen/Essen/Kochen	32,68	
		Terrasse		10,51
		Zubehör		
EG		Keller	4,29	

6020 Innsbruck, Storchstraße 13

GESCHOß	TOP	EINHEIT: RAUM/ZUBEHÖR	FLÄCHE m²	FLÄCHE m²
EG/1.OG/2.OG	4	Wohnung		93,96
1.OG		Diele	15,18	
		Abstellraum	2,45	
		Bad	5,12	
		Toilette	1,78	
		Zimmer	12,47	
		Zimmer	13,85	
		Treppe ins 2.OG		
2.OG		Wohnen/Essen/Kochen	43,11	
		Terrasse		50,65
		Zubehör		
EG		Keller	6,49	
EG		Garten	83,50	

EG/1.OG/2.OG	5	Wohnung		67,74
1.OG		Diele	10,90	
		Abstellraum	2,48	
		Bad	4,92	
		Toilette	1,75	
		Zimmer	16,40	
		Treppe ins 2.OG		
2.OG		Wohnen/Essen/Kochen	31,29	
		Terrasse		14,86
		Zubehör		
EG		Keller	3,94	

EG	6	Autoabstellplatz im Freien mit einfachem Flugdach		12,50
EG		AAP 1	12,50	

EG	7	Autoabstellplatz im Freien mit einfachem Flugdach		12,50
EG		AAP 2	12,50	

6020 Innsbruck, Storchenstraße 13

GESCHOß	TOP	EINHEIT: RAUM/ZUBEHÖR	FLÄCHE m²	FLÄCHE m²
----------------	------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

EG	8	Autoabstellplatz im Freien mit einfachem Flugdach		17,50
EG		AAP 3	17,50	

EG	9	Autoabstellplatz im Freien mit einfachem Flugdach		12,50
EG		AAP 4	12,50	

EG	10	Autoabstellplatz im Freien mit einfachem Flugdach		12,50
EG		AAP 5	12,50	

2. GUTACHTEN

2.1 Allgemeines

Bei der gegenständlichen Liegenschaft werden folgende Umstände bei der Festsetzung der Nutzwerte pro Quadratmeter bzw. der Bemessung der Zuschläge und Abstriche berücksichtigt.

Der Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Dieses liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorliegt.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

Im gegenständlichen Fall besteht das Zubehör aus Kellerräumlichkeiten, Veranda und Stauraum.

Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt des WEG 2002 (BGBl. 2002/70) idF WRN 2006 (BGBl. 2006/124) beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

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

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbstständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein KFZ ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines KFZ gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

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 Bindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, wie im gegenständlichen Fall:

- Zugang bzw. Zufahrt zu den Mindestanteilen
- Der Besucherparkplatz AAP 6 mit 12,50 m²
- Der nicht zugewiesene Gartenanteil mit 25,28 m²
- Stellfläche für Fahrrad/Kinderwagen mit 17,31 m²
- Stellplatz für Zweiräder mit 6,28 m²
- Stellplatz für Fahrräder mit 2,63 m²
- Die Treppe sowie die Laubengänge im EG und OG1 mit je 20,51 m²
- Platz für Müllcontainer mit 5,98 m²
- Begrenzungsmauern bzw. Einfriedung
- Die nicht zugeordnete unbebaute Bodenfläche
- Technikraum im EG mit 9,39 m² mit Hauptwasserhahn und Hauptelektroverteiler

Der Nutzwert einer Einheit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er errechnet sich aus der Nutzfläche der Einheit durch Zu- und Abstriche für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, aus der Zweckbestimmung, der Stockwerkslage, der Lage innerhalb eines Stockwerkes und der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung ergeben (§ 5 Abs. 1 WEG 1975). Unterschiede von weniger als 3% der Nutzfläche sind zu vernachlässigen.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit, samt ihres allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Einheiten (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einer diesbezüglichen Bruchzahl ausgedrückt.

2.2 Begründung der Nutzwerte pro m²

Bei der Festsetzung der Regelnutzwerte der gegenständlichen Liegenschaft werden folgende Umstände berücksichtigt:

Da es sich im gegenständlichen Fall nicht um eine gemischt genutzte Liegenschaft handelt, wird der **Regelnutzwert von 1,00/m²** bei den vorliegenden Wohnungseigentumsobjekten mit Rücksicht auf ihre Lage, Orientierung, Belichtung, Raumeinteilung und die Art der Beschaffenheit sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der angemessenen Mieten für die im **1.OG** befindlichen Wohnungseigentumsobjekte des Gebäudes, nämlich **TOP 3, TOP 4 und TOP 5** mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Storchestraße 17“ angesetzt (**NW/m² = 1,00**), da aufgrund geländebedingter Umstände die Aussicht, Orientierung, Belichtung sowie die Beschaffenheit dieser Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Nutzung entsprechend errichtet wurden.

Für die im **EG** des Gebäudes befindlichen Räumlichkeiten des **TOP 1** und des **TOP 2** wird aufgrund der Nutzbarkeit sowie der Lage nach der Verkehrsauffassung (Berücksichtigung des Verhältnisses der angemessenen Mieten und/oder Verkehrswerte) ein Abschlag von 5% in Ansatz gebracht (**NW/m² = 0,95**).

Für die im **2.OG** des Gebäudes befindlichen Räumlichkeiten der Wohneinheiten **TOP 4** und **TOP 5** wird aufgrund der Nutzbarkeit sowie der Lage nach der Verkehrsauffassung (Berücksichtigung des Verhältnisses der angemessenen Mieten und/oder Verkehrswerte) ein Lagezuschlag von 5% in Ansatz gebracht (**NW/m² = 1,05**).

Für die im Zwischengeschoß (EG) befindlichen Kellerräume werden 25% vom Regelnutzwert zugrunde gelegt (**NW/m² = 0,25**).

Zuschläge für Terrassen und Balkone werden ausgehend von der Fläche ermittelt (25-35% des NW/m² des WE-Objektes). Die Empfehlungen beziehen sich auf Größen bis ca. 15% der Nutzfläche des betreffenden WE-Objektes bzw. bis ca. 6,00 m² bei kleineren WE-Objekten. Wesentlich größere oder schlecht nutzbare Flächen sind mit einem deutlich reduzierten Zuschlag zu berücksichtigen. Rundungsbestimmungen des § 8 (1) sind zu berücksichtigen.

Die Flächen der Terrassen für die WE-Objekte **TOP 1** und **TOP 2** im EG haben jeweils eine angemessene Größe von ca. 15% der Nutzfläche des WE-Objektes (**NW/m² = 0,25 x 0,95 = 0,238**).

Die Fläche der Terrasse für das WE-Objekt **TOP 3** hat ebenfalls eine angemessene Größe von ca. 15% der Nutzfläche des WE-Objektes (**NW/m² = 0,25**).

Die Fläche der Terrasse für das WE-Objekt **TOP 4** wird wegen Übergröße um 50% reduziert ($NW/m^2 = 0,25 \times 1,05 \times 50\% = 0,131$).

Die Fläche der Terrasse des WE-Objektes **TOP 5** im 2.OG hat ebenfalls eine angemessene Größe von ca. 15% der Nutzfläche des WE-Objektes ($NW/m^2 = 0,25 \times 1,05 = 0,263$).

Für die WE-Objekte **TOP 6** bis **TOP 10** (Autoabstellplätze im Freien mit einfachem Flugdach) werden jeweils 30% vom Regelnutzwert zugrunde gelegt ($NW/m^2 = 0,30$).

Für die im EG (geländebedingt) zugewiesenen Gartenanteile zu **TOP 1**, **TOP 2** und **TOP 4** werden wegen Übergröße und geländebedingter Unebenheiten jeweils 5% vom Regelnutzwert zugrunde gelegt ($NW/m^2 = 0,05$).

ÜBERSICHT

RÄUMLICHKEIT	MINDESTANTEIL	NUTZWERT
WOHNEINHEIT EG	TOP 1, TOP 2	0,95
WOHNEINHEIT (1.OG, 2.OG)	TOP 3, TOP 4, TOP 5	1,00
RAUM 2.OG	TOP 4, TOP 5	1,05
AAP IM FREIEN (EG) MIT EINFACHEM FLUGDACH	TOP 6 BIS TOP 10	0,30
ZUSCHLÄGE		
TERRASSE EG	TOP 1, TOP 2	0,238
TERRASSE 1.OG	TOP 3	0,25
TERRASSE 2.OG	TOP 4	0,131
TERRASSE 2.OG	TOP 5	0,263
ZUBEHÖR		
KELLER (EG)	TOP 1 BIS TOP 5	0,25
GARTENFLÄCHE	TOP 1, TOP 2, TOP 4	0,05

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

ziert

Die Hausallgemeinteile werden – wie zuvor beschrieben – den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben *Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum*.

ene

:h)

Aufgrund des Befundes, der gegliederten Aufstellung und Berechnung der Nutzflächen, der nachstehend begründeten Nutzwerte pro m² und der Zuschläge für Balkone und Terrassen (sofern vorhanden) werden die Nutzwerte und Mindestanteile nachstehend berechnet.

4

2.3 NUTZWERTBERECHNUNG

6020 Innsbruck, Storchenstraße 13

Lage	Top	Einheit: Raum/Zubehör Zuschläge	Nutz- fläche m ²	Faktor	Teilnutz- wert ungerundet	Teilnutz- wert gerundet	Nutz- wert Gesamt
------	-----	---------------------------------------	--------------------------------	--------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------

EG	1	Wohnung		0,95			86
EG		Nutzfläche	78,89		74,946	75	
		Zuschläge					
EG		Terrasse	10,56	0,238	2,513	3	
		Zubehör					
EG		Keller Top 1	4,49	0,25	1,123	1	
EG		Garten	143,00	0,05	7,150	7	
		Summe				86	

EG	2	Wohnung		0,95			75
EG		Nutzfläche	69,63		66,149	66	
		Zuschläge					
EG		Terrasse	10,90	0,238	2,594	3	
		Zubehör					
EG		Keller Top 2	4,33	0,25	1,083	1	
EG		Garten	48,70	0,05	2,435	2	
Halbstock		Garten	63,20	0,05	3,160	3	
		Summe				75	

1.OG	3	Wohnung		1,00			64
1.OG		Nutzfläche	59,63		59,630	60	
		Zuschläge					
1.OG		Terrasse	10,51	0,25	2,628	3	
		Zubehör					
EG		Keller Top 3	4,29	0,25	1,073	1	
		Summe				64	

2.3 NUTZWERTBERECHNUNG**6020 Innsbruck, Storchenstraße 13**

Lage	Top	Einheit: Raum/Zubehör Zuschläge	Nutz- fläche m ²	Faktor	Teilnutz- wert ungerundet	Teilnutz- wert gerundet	Nutz- wert Gesamt
------	-----	---------------------------------------	--------------------------------	--------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------

1.OG	4	Wohnung		1,00			110
2.OG				1,05			
1.OG		Nutzfläche 1.OG	50,85	1,00	50,850	51	
2.OG		Nutzfläche 2.OG	43,11	1,05	45,266	45	
		Zuschläge					
2.OG		Terrasse	50,65	0,131	6,635	7	
		Treppe ins 2.OG				1	
		Zubehör					
EG		Keller Top 4	6,49	0,25	1,623	2	
EG		Garten	83,50	0,05	4,175	4	
		Summe				110	

1.OG	5	Wohnung		1,00			75
2.OG				1,05			
1.OG		Nutzfläche 1.OG	36,45	1,00	36,450	36	
2.OG		Nutzfläche 2.OG	31,29	1,05	32,855	33	
		Zuschläge					
2.OG		Terrasse	14,86	0,263	3,908	4	
		Treppe ins 2.OG				1	
		Zubehör					
EG		Keller Top 5	3,94	0,25	0,985	1	
		Summe				75	

EG	6	Autoabstellplatz im Freien		0,20			4
EG			AAP 1	12,50	0,30	3,750	

EG	7	Autoabstellplatz im Freien		0,20			4
EG			AAP 2	12,50	0,30	3,750	

2.3 NUTZWERTBERECHNUNG

6020 Innsbruck, Storchstraße 13

Lage	Top	Einheit: Raum/Zubehör Zuschläge	Nutz- fläche m ²	Faktor	Teilnutz- wert ungerundet	Teilnutz- wert gerundet	Nutz- wert Gesamt
------	-----	---------------------------------------	--------------------------------	--------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------

EG	8	Autoabstellplatz im Freien		0,20			5
EG		AAP 3	17,50	0,30	5,250	5	

EG	9	Autoabstellplatz im Freien		0,20			4
EG		AAP 4	12,50	0,30	3,750	3	

EG	10	Autoabstellplatz im Freien		0,20			4
EG		AAP 5	12,50	0,30	3,750	3	

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

$$\frac{\text{GESAMTNUTZWERT}}{431} = \frac{[862]}{[862]}$$

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft ist unter Berücksichtigung der Bestimmung des § 13 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2006 (BGBl. 2006/124) der Mindestanteil zu halbieren.

2.4 Zusammenstellung der Nutzwerte und Mindestanteile

TOP	ETAGE	RAUMART	NUTZWERTE	ANTEILE IN %
Top 1	EG	Wohneinheit	86/431	19,954
Top 2	EG	Wohneinheit	75/431	17,401
Top 3	1.OG	Wohneinheit	64/431	14,849
Top 4	1.OG/2.OG	Wohneinheit	110/431	25,523
Top 5	1.OG/2.OG	Wohneinheit	75/431	17,401
Top 6	EG	Autoabstellplatz im Freien	4/431	0,928
Top 7	EG	Autoabstellplatz im Freien	4/431	0,928
Top 8	EG	Autoabstellplatz im Freien	5/431	1,160
Top 9	EG	Autoabstellplatz im Freien	4/431	0,928
Top 10	EG	Autoabstellplatz im Freien	4/431	0,928
		10 Mindestanteile	431/431	100,000

Beilagen

- ✓ Gutachten gem. § 6 WEG 2002
- ✓ Lageplan nach § 24 TBO 1 : 250
- ✓ Grundrisse EG/1.OG/Halbstock/2.OG 1 : 100
- ✓ Grundbuchsatzzug vom 05.12.2017

Innsbruck, 2018-01-10

**Werner
Hütter**

Digital unterschrieben
von Werner Hütter
DN: c=AT, cn=Werner
Hütter, sn=Hütter,
givenName=Werner,
serialNumber=6229807
60236, title=Ing.Dr.
Datum: 2018.06.27
18:37:17 +02'00'

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BRZ: 1372

Die Echth

1. Firm

Inn

He

ne

se

2. U

wird

Gleich

Wör

des

m

an

Ge