

B E F U N D und G U T A C H T E N
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 i.d.j.g.F.
zur Nutzwertfestsetzung der Liegenschaft

EZ: 142

Grundstücksnummer: 181/2

Gesamtausmaß: 1.741 m²

KG: 45516 Neuhofen an der Krems

Bezirksgericht: Traun

Anschrift: 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26

derzeitige Eigentümer: Brunner Bau GmbH (FN 242903k)
Lastenstraße 10, 4531 Neuhofen an der Krems

Auftraggeber: Brunner Bau GmbH
Lastenstraße 10, 4531 Neuhofen an der Krems

Dieses Gutachten umfasst 14 Seiten zuzüglich § 6-Gutachten WEG 2002 für die Baubehörde und die auf Seite 14 angeführten Beilagen.

Hörsching, 12.3.2019



Betrifft: Gutachten zur Festsetzung der Mindestanteile nach §§ 2 bis 12 des WEG 2002 i.d.j.g.F. einer Wohnanlage mit gesamt 14 Wohneinheiten und 20 wohnungseigentums-tauglichen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sowie 8 wohnungseigentums-taugliche Kfz-Stellplätze im Freien auf der Liegenschaft

EZ: 142
Grundstücksnummer: 181/2
Gesamtausmaß: 1.741 m²
KG: 45516 Neuhofen an der Kreams
Bezirksgericht: Traun
Anschrift: 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26

Bauvorhaben:

Eine Wohnanlage mit gesamt 14 Wohneinheiten bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und Dachgeschoß samt Gartenzubehörsflächen der EG Wohnungen und Abstellraumzubehör aller Wohnungen im KG und 20 wohnungseigentums-tauglichen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 8 wohnungseigentums-taugliche Kfz-Stellplätze im Freien - gesamt sohin 42 Wohnungseigentums-einheiten.

Unterlagen:

- 1) **Einreichpläne v. 17.12.2018 für den Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnbau Neuhofen – Kremstalstraße 26** von archidee ZT GmbH, Landgutstraße 20, 4040 Linz als Planverfasser, Plan Nr. 134/100 bestehend aus Lageplan und Grundrisse je M 1:100/1:500 und 134/101 Ansichten, Schnitte mit dem **Genehmigungsvermerk des Marktgemeindefamtes Neuhofen an der Kreams Zahl AZ 131/9-90/2018 v. 29.1.2019 sowie die Ausführungspläne Änderung Planstand vom 27.2.2019 als Basis für das gegenständliche Nutzwertgutachten**
- 2) **Baubewilligungsbescheid** Marktgemeinde Neuhofen an der Kreams AZ 131/9-90/2018 Ing.wm/st v. 29.1.2019 für den Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnanlage (14 WE) mit Tiefgarage und Kanalanschluss auf gegenständlichem Grundstück samt Verhandlungsschrift
- 3) **Grundbuchsauszug** vom 11.3.2019 für o.g. Liegenschaft
- 4) **Besichtigung der Liegenschaft durch die Sachverständige**

Weitere Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 in der jeweils gültigen Fassung samt Durchführungsverordnungen
- 2) Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 – veröffentlicht in „Der Sachverständige“ Heft 2/2003



Über Antrag von Brunner Bau GmbH, Lastenstraße 10, 4501 Neuhofen an der Krems - wird folgender Befund und folgendes Gutachten abgegeben:

I. Befund

Das Grundstück 181/2 befindet sich in der EZ 142 der KG 45516 Neuhofen an der Krems und umfasst 1.741 m². Die Liegenschaft mit der Orientierungsadresse Kremstalstraße 26, 4501 Neuhofen an der Krems verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung.

Auf dieser Liegenschaft kommt eine Wohnanlage mit gesamt 14 Wohnungen mit Gartenzubehörsflächen der EG-Wohnungen, Abstellraumzubehörsflächen im KG und im EG Terrassen sowie in den beiden OG's Balkone und im DG Dachterrassen als werterhöhende Faktoren zur Ausführung. Das Gebäude teilt sich in KG (Tiefgarage und Kellerabteile sowie allgemeine Räume), EG, 1.OG, 2.OG und DG auf.

Vor und in der Wohnanlage befinden sich 8 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze im Freien und in der Tiefgarage 20 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze. Gesamt werden sohin 42 Wohnungseigentumseinheiten geschaffen.

Im EG sind die Wohnungen Top 1 bis Top 4, im 1.OG die Wohnungen Top 5 bis Top 8, im 2.OG die Wohnungen Top 9 bis Top 12 und im DG die Wohnungen Top 13 und Top 14 gelegen. In der Tiefgarage im KG sind die Kfz-Stellplätze TG Nr. 1 bis 20 – Top 15 bis Top 34 – gelegen, im Freien die gesamt 8 Kfz-Stellplätze FR Nr. 1 bis Nr. 8 – Top 35 bis Top 42.

Im KG befinden sich neben der Einfahrt in die Tiefgarage mit der Rangier- und Fahrbahnfläche und den 20 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen die den Wohnungen als Zubehör zugeteilten Keller-Abstellräume 1 bis 14 und allgemeine Räume wie Gänge, Schleusen, Technikraum, E-Raum, Fahrrad/Kinderwagenraum und Waschküche/Trockenraum.

Im Aussenbereich befinden sich neben den 8 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen im Freien die Eigengärten der 4 EG Wohnungen, die allgemeinen Zugänge, Gehwege und Fahrbahnflächen sowie die allgemeinen Spielplatzflächen und allgemeine Grünflächen – Sickermulden sowie der Müllraum und der Abstellbereich für die Fahrräder.

Alle Wohnungen sind über das allgemeine Stiegenhaus und die allgemeine Liftanlage vom KG bis ins DG zu erreichen. Die Zufahrt zur Liegenschaft und zu den Kfz-Stellplätzen im Freien - und zur Tiefgarage sowie der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das öffentliche Gut – der Kremstalstraße - in nördlicher Richtung.

Alle Außenflächen und die Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen, alle Gehwege teilweise befestigt als Zugänge und teilweise begrünt, die nicht ausdrücklich als Eigengärten der 4 EG-Wohnungen bewertet sind, oder wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellflächen darstellen, verbleiben im Allgemeingut wie auch der Spielplatz, der Müllbereich, die Sickermulden, der Abstellbereich für Fahrräder und die begrüntem Allgemeinflächen.

Die Bauweise des Objektes wurde der technischen Bau- und Ausstattungsbeschreibungen und den vorgenannten Plänen entnommen, eventuelle Korrekturen wurden von der Sachverständigen vorgenommen. Alle Hausteile werden in massiver Bauweise errichtet. Das Dach wird als Flachdach errichtet, es sind keine Dachschrägen vorhanden.

Die Anlage wird energiemäßig mit Strom (hauseigene PV Anlage 40 Kwpeah) und die Heizung mit einer Gaszentralheizung für die zentrale Wärmebereitstellung und Warmwasserbereitung versorgt. Die Ausstattung, Gestaltung und Raumgestaltung entspricht den Anforderungen heutiger Normen.

Zeitschrift

II. Gutachten

Die Nutzflächen und der Bestand der zu bewertenden Einheiten wurden von der Sachverständigen aus den zur Verfügung gestellten Plänen entnommen. Die Sachverständige hat die Liegenschaft an Ort und Stelle besichtigt und die Planunterlagen kontrolliert.

Die dem Gutachten zur Nutzwertfestsetzung beigelegten Plankopien entsprechen den Bewilligungen der Baubehörde, des Marktgemeindefamtes Neuhofen an der Krems. Im Gutachten sind die Pläne (maßstabsgetreu, jedoch teilweise verkleinert) für EG, 1.OG, 2.OG und DG sowie die Schnitte und Ansichten und ein Lageplan sowie der Flächenplan beigelegt.

Festgestellt wird, dass die seitens des Auftraggebers übergebenen Planunterlagen und die Flächenaufstellung die Grundlage für die Berechnung der Nutzwerte bilden und der geplanten Ausführung entsprechen.

Bei der Bewertung der einzelnen Räumlichkeiten und Wohneinheiten wurden die Stockwerkslage, die allgemeine Situierung und der Verwendungszweck berücksichtigt. Dies ergab werterhöhende und wertvermindernde Unterschiede:

<u>Regelnutzwert</u> =	100,0%	Wohnnutzfläche EG,1.OG,2.OG,DG – Faktor 1,00
	- 60,0%	Fläche KG-Zubehör-Abstellräume – Faktor 0,40
	- 75,0%	Fläche Terrassen EG, Balkone OG's und Dachterrassen DG als werterhöhende Faktoren – Faktor 0,25
	- 70,0%	Fläche wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze im Freien – Faktor 0,30
	- 50,0%	Fläche wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage – Faktor 0,50
	- 90,0%	Fläche Eigengarten-Zubehör EG und Flachdach Kies Top 13 DG als werterhöhenden Faktor – Faktor 0,10

Im Gemeinschaftseigentum verbleiben:

- im EG alle Außenflächen und die Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen, alle Gehwege teilweise befestigt als Zugänge und teilweise begrünt, die nicht ausdrücklich als Eigengärten der 4 EG-Wohnungen bewertet sind, oder wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellflächen darstellen, die Spielplatzflächen, der Müllbereich, die Sickermulden, der Abstellbereich für Fahrräder
- das Stiegenhaus samt Podeste vom EG bis ins DG und der Lift
- im KG die Einfahrt in die Tiefgarage mit der Rangier- und Fahrbahnfläche, alle Gänge, Schleusen, Technikraum, E-Raum, Fahrrad/Kinderwagenraum und Waschküche/Trockenraum
- alle Gänge und Gehwege im Inneren und Äußeren der Wohnanlage
- alle konstruktiv verbleibenden Dach- und Fassadenflächen im Äußeren samt der PV Anlage
- alle Teile an der Wohnanlage, an denen aus gesetzlichen Gründen kein Wohnungseigentum begründet werden kann. Dies gilt insbesondere für alle Versorgungseinrichtungen wie für Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Wärmeversorgung, für die Übertragungseinrichtungen wie z.B. für Rundfunk, Fernsehen, Telefon, SAT-Anlage, alle Lichtschächte und alle Dachflächen.



Bewertung

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**EZ 142, Katastralgemeinde 45516 Neuhofen an der Kreams,
Grundstück 181/2, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26**

1 Top 1 – Wohnung 1

EG	Vorraum	3,22		
	Diele	9,07		
	AR	1,86		
	WC	2,03		
	Bad	7,49		
	Schlafen	12,60		
	Kind	10,60		
	Wohnzimmer/Küche	30,48		
	Gesamt EG	<u>77,35</u>	77,35	77
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		13,31	3,33	3
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten 1		142,51	14,25	14
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 13		4,95	1,98	<u>2</u>

Gesamtanteile Top 1 **96**

2 Top 2 - Wohnung 2

EG	Vorraum	6,43		
	Diele	7,39		
	AR	2,01		
	WC	2,07		
	Bad	7,93		
	Schlafen	14,41		
	Kind	13,54		
	Wohnzimmer/Küche	29,73		
	Gesamt EG	<u>83,51</u>	83,51	84
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		24,61	6,15	6
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten 2		274,15	27,42	27
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 14		4,95	1,98	<u>2</u>

Gesamtanteile Top 2 **119**



Bewertung

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

3 Top 3 - Wohnung 3

EG	Vorraum	4,84				
	Diele	4,97				
	AR	1,63				
	WC	2,07				
	Bad	6,11				
	Schlafen	14,30				
	Kind	13,40				
	Wohnzimmer/Küche	<u>26,86</u>				
	Gesamt EG	<u>74,18</u>	74,18	74		
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse				25,08	6,27	6
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten 3				68,68	6,87	7
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 01				5,20	2,08	<u>2</u>

Gesamtanteile Top 3 **89**

4 Top 4 – Wohnung 4

EG	Vorraum	5,78				
	Diele	5,59				
	AR	2,24				
	WC	2,09				
	Bad	7,45				
	Schlafen	13,55				
	Kind 1	11,06				
	Kind 2	11,10				
	Wohnzimmer/Küche	<u>29,83</u>				
	Gesamt EG	<u>88,69</u>	88,69	89		
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse				21,06	5,27	5
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten 4				69,61	6,96	7
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 02				5,12	2,05	<u>2</u>

Gesamtanteile Top 4 **103**



Lfd. Top	Einheit lt. Plan		Raum- bezeichnung	Bewertung		Nutzwert gesamt
	Haus	Geschoß		m2	Bm2	
5 Top 5 – Wohnung 5						
	1.OG		Vorraum	3,22		
			Diele	9,07		
			AR	1,86		
			WC	2,03		
			Bad	7,49		
			Schlafen	12,60		
			Kind	10,60		
			Wohnzimmer/Küche	<u>30,48</u>		
			Gesamt 1.OG	<u>77,35</u>	77,35	77
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	13,32	3,33	3
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 03	5,20	2,08	<u>2</u>
<u>Gesamtanteile Top 5</u>						<u>82</u>

6 Top 6 - Wohnung 6						
	1.OG		Vorraum	6,43		
			Diele	7,39		
			AR	2,01		
			WC	2,07		
			Bad	7,93		
			Schlafen	14,41		
			Kind	13,54		
			Wohnzimmer/Küche	<u>29,73</u>		
			Gesamt 1.OG	<u>83,51</u>	83,51	84
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	22,15	5,54	6
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 06	4,88	1,95	<u>2</u>
<u>Gesamtanteile Top 6</u>						<u>92</u>



Bewertung

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

7 Top 7 - Wohnung 7

1.OG	Vorraum	4,84				
	Diele	4,97				
	AR	1,63				
	WC	2,07				
	Bad	6,11				
	Schlafen	14,30				
	Kind	13,40				
	Wohnzimmer/Küche	<u>26,86</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>74,18</u>	74,18			74
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon		22,57	5,64			6
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 07		4,80	1,92			<u>2</u>

Gesamtanteile Top 7

82

8 Top 8 - Wohnung 8

1.OG	Vorraum	5,78				
	Diele	5,59				
	AR	2,24				
	WC	2,09				
	Bad	7,45				
	Schlafen	13,55				
	Kind 1	11,06				
	Kind 2	11,10				
	Wohnzimmer/Küche	<u>29,83</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>88,69</u>	88,69			89
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon		18,96	4,74			5
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 08		4,88	1,95			<u>2</u>

Gesamtanteile Top 8

96



Bewertung

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

9 Top 9 – Wohnung 9

2.OG	Vorraum	3,22				
	Diele	9,07				
	AR	1,86				
	WC	2,03				
	Bad	7,49				
	Schlafen	12,60				
	Kind	10,60				
	Wohnzimmer/Küche	30,48				
	Gesamt 2.OG	<u>77,35</u>		77,35		77
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				13,32	3,33	3
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 09				4,88	1,95	<u>2</u>

Gesamtanteile Top 9 82

10 Top 10 - Wohnung 10

2.OG	Vorraum	6,43				
	Diele	7,39				
	AR	2,01				
	WC	2,07				
	Bad	7,93				
	Schlafen	14,41				
	Kind	13,54				
	Wohnzimmer/Küche	29,73				
	Gesamt 2.OG	<u>83,51</u>		83,51		84
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				22,15	5,54	6
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 10				4,81	1,92	<u>2</u>

Gesamtanteile Top 10 92



Bewertung

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

11 Top 11 - Wohnung 11

	2.OG	Vorraum	4,84				
		Diele	4,97				
		AR	1,63				
		WC	2,07				
		Bad	6,11				
		Schlafen	14,30				
		Kind	13,40				
		Wohnzimmer/Küche	<u>26,86</u>				
		Gesamt 2.OG	<u>74,18</u>	74,18		74	
		<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	22,57	5,64		6	
		<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 11	4,88	1,95		<u>2</u>	

Gesamtanteile Top 11

82

12 Top 12 - Wohnung 12

	2.OG	Vorraum	5,78				
		Diele	5,59				
		AR	2,24				
		WC	2,09				
		Bad	7,45				
		Schlafen	13,55				
		Kind 1	11,06				
		Kind 2	11,10				
		Wohnzimmer/Küche	<u>29,83</u>				
		Gesamt 2.OG	<u>88,69</u>	88,69		89	
		<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	18,96	4,74		5	
		<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 12	4,65	1,86		<u>2</u>	

Gesamtanteile Top 12

96



Bewertung

Lfd. Top	Einheit	lt. Plan	Raum- bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	---------	----------	----------------------	----	-----	----------	--------------------

13 Top 13 – Wohnung 13

DG	Vorraum	6,18				
	Diele	12,43				
	AR	3,47				
	WC	2,04				
	Bad	11,66				
	Schlafen	12,82				
	Kind 1	14,13				
	Kind 2	11,35				
	Wohnzimmer/Küche	33,41				
	Gesamt DG	107,49		107,49		107
<u>werterhöhende Faktoren:</u> Dachterrasse				70,94	17,74	18
Flachdach Kies				32,86	3,29	3
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 05				5,77	2,31	2

Gesamtanteile Top 13 **130**

14 Top 14 – Wohnung 14

DG	Vorraum	8,64				
	Diele	8,70				
	AR	3,57				
	WC	2,45				
	Bad	8,51				
	Schlafen	15,54				
	Kind	11,38				
	Wohnzimmer/Küche	32,59				
	Gesamt DG	91,38		91,38		91
<u>werterhöhender Faktor:</u> Dachterrasse				66,63	16,66	17
<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 04				5,77	2,31	2

Gesamtanteile Top 14 **110**



Bewertung

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

KG – 20 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage

15	Top	15	– Stellplatz TG Nr. 1	15,00	7,50	8
16	Top	16	– Stellplatz TG Nr. 2	13,50	6,75	7
17	Top	17	– Stellplatz TG Nr. 3	13,50	6,75	7
18	Top	18	– Stellplatz TG Nr. 4	14,00	7,00	7
19	Top	19	– Stellplatz TG Nr. 5	14,34	7,17	7
20	Top	20	– Stellplatz TG Nr. 6	13,71	6,86	7
21	Top	21	– Stellplatz TG Nr. 7	15,00	7,50	8
22	Top	22	– Stellplatz TG Nr. 8	13,50	6,75	7
23	Top	23	– Stellplatz TG Nr. 9	14,12	7,06	7
24	Top	24	– Stellplatz TG Nr. 10	14,50	7,25	7
25	Top	25	– Stellplatz TG Nr. 11	14,50	7,25	7
26	Top	26	– Stellplatz TG Nr. 12	14,50	7,25	7
27	Top	27	– Stellplatz TG Nr. 13	14,50	7,25	7
28	Top	28	– Stellplatz TG Nr. 14	14,50	7,25	7
29	Top	29	– Stellplatz TG Nr. 15	17,88	8,94	9
30	Top	30	– Stellplatz TG Nr. 16	14,73	7,37	7
31	Top	31	– Stellplatz TG Nr. 17	14,50	7,25	7
32	Top	32	– Stellplatz TG Nr. 18	14,50	7,25	7
33	Top	33	– Stellplatz TG Nr. 19	14,50	7,25	7
34	Top	34	– Stellplatz TG Nr. 20	15,00	7,50	8

EG – 8 Stück Kfz-Freistellplätze

35	Top	35	– Stellplatz FR Nr. 1	13,50	4,05	4
36	Top	36	– Stellplatz FR Nr. 2	13,50	4,05	4
37	Top	37	– Stellplatz FR Nr. 3	13,50	4,05	4
38	Top	38	– Stellplatz FR Nr. 4	13,50	4,05	4
39	Top	39	– Stellplatz FR Nr. 5	13,50	4,05	4
40	Top	40	– Stellplatz FR Nr. 6	13,50	4,05	4
41	Top	41	– Stellplatz FR Nr. 7	13,50	4,05	4
42	Top	42	– Stellplatz FR Nr. 8	13,50	4,05	4



Zusammenfassung der Anteile
EZ 142, Katastralgemeinde 45516 Neuhofen an der Krems,
Grundstück 181/2, 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26

Top	Bezeichnung	Zubehör	Anteile
1	Wohnung 1 EG	KG AR 13, EG Eigengarten 1	96
2	Wohnung 2 EG	KG AR 14, EG Eigengarten 2	119
3	Wohnung 3 EG	KG AR 01, EG Eigengarten 3	89
4	Wohnung 4 EG	KG AR 02, EG Eigengarten 4	103
5	Wohnung 5 1.OG	KG AR 03	82
6	Wohnung 6 1.OG	KG AR 06	92
7	Wohnung 7 1.OG	KG AR 07	82
8	Wohnung 8 1.OG	KG AR 08	96
9	Wohnung 9 2.OG	KG AR 09	82
10	Wohnung 10 2.OG	KG AR 10	92
11	Wohnung 11 2.OG	KG AR 11	82
12	Wohnung 12 2.OG	KG AR 12	96
13	Wohnung 13 DG	KG AR 05	130
14	Wohnung 14 DG	KG AR 04	110
15	Tiefgaragenabstellplatz TG	1	8
16	Tiefgaragenabstellplatz TG	2	7
17	Tiefgaragenabstellplatz TG	3	7
18	Tiefgaragenabstellplatz TG	4	7
19	Tiefgaragenabstellplatz TG	5	7
20	Tiefgaragenabstellplatz TG	6	7
21	Tiefgaragenabstellplatz TG	7	8
22	Tiefgaragenabstellplatz TG	8	7
23	Tiefgaragenabstellplatz TG	9	7
24	Tiefgaragenabstellplatz TG	10	7
25	Tiefgaragenabstellplatz TG	11	7
26	Tiefgaragenabstellplatz TG	12	7
27	Tiefgaragenabstellplatz TG	13	7
28	Tiefgaragenabstellplatz TG	14	7
29	Tiefgaragenabstellplatz TG	15	9
30	Tiefgaragenabstellplatz TG	16	7
31	Tiefgaragenabstellplatz TG	17	7
32	Tiefgaragenabstellplatz TG	18	7
33	Tiefgaragenabstellplatz TG	19	7
34	Tiefgaragenabstellplatz TG	20	8
35	Kfz-Stellplatz im Freien FR	1	4
36	Kfz-Stellplatz im Freien FR	2	4
37	Kfz-Stellplatz im Freien FR	3	4
38	Kfz-Stellplatz im Freien FR	4	4
39	Kfz-Stellplatz im Freien FR	5	4
40	Kfz-Stellplatz im Freien FR	6	4
41	Kfz-Stellplatz im Freien FR	7	4
42	Kfz-Stellplatz im Freien FR	8	4
Gesamt-Anteile			1.528



Abkürzungen:

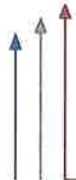
AR	Abstellraum, Keller-Abstellraum
EZ	Einlagezahl
KG/EG/OG/DG	Keller-Erd-Ober-Dachgeschoß
GstNr.	Grundstücksnummer
Wnfl.	Wohnnutzfläche
Bm2	bewertete m2. Wnfl. mit dem jeweiligen Faktor
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

Beilagen:

- Kopien **Einreichpläne v. 17.12.2018 für den Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnbau Neuhofen – Kremstalstraße 26** von archidee ZT GmbH, Landgutstraße 20, 4040 Linz als Planverfasser, Plan Nr. 134/100 bestehend aus Lageplan und Grundrisse je M 1:100/1:500 und 134/101 Ansichten, Schnitte mit dem **Genehmigungsvermerk des Marktgemeindefamtes Neuhofen an der Krems Zahl AZ 131/9-90/2018 v. 29.1.2019 sowie die Ausführungspläne Änderung Planstand vom 27.2.2019 als Basis für das gegenständliche Nutzwertgutachten**
- Kopie **Baubewilligungsbescheid** Marktgemeinde Neuhofen an der Krems AZ 131/9-90/2018 Ing.wm/st v. 29.1.2019 für den Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnanlage (14 WE) mit Tiefgarage und Kanalanschluss auf gegenständlichem Grundstück samt Verhandlungsschrift
- **Grundbuchsauszug** vom 11.3.2019 für o.g. Liegenschaft
- § 6 Gutachten für die Baubehörde

**Die gerichtlich beidete und zertifizierte Sachverständige
für die Fachgebiete Wohnungseigentum und Wohnungsvermittlung
sowie Nutzwertfeststellung und Parifizierung
des Landesgerichtes Linz (Jv 3989-5/00)**

Hörsching, 12.3.2019



GUTACHTEN

über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen wohnungseigentumstauglichen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, i.S.d. § 6 Abs. 2 WEG 2002 i.d.j.g.F.

Bauamt:	Marktgemeinde Neuhofen an der Krems
Einlagezahl:	142
Grundstücksnummer:	181/2
Gesamtausmaß:	1.741 m²
KG:	45516 Neuhofen an der Krems
Bezirksgericht:	Traun
Anschrift:	4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.j.g.F. wird hiermit aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten sowie die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der gegenständlichen Liegenschaft gutachtlich festgestellt:

<u>Wohnungen:</u> Gesamtanzahl der Wohneinheiten	14
<u>Sonstige selbständige Räumlichkeiten:</u>	
- Geschäft(e), Büro(s), Werkstätte(n):	keine
<u>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:</u>	
- überdachte wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze (Carports)	keine
- Garagen, Sammelgarage (Tiefgarage)	20
- Kfz-Stellplätze im Freien:	8
(Kfz-Stellplätze, die Allgemeinentum verbleiben	keine
Gesamtanzahl Kfz-Stellplätze: 45	
<u>Gesamtanzahl wohnungseigentumstaugliche Top's</u>	42

Die Grundlage dieses Gutachtens bilden die **Einreichpläne v. 17.12.2018 für den Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnbau Neuhofen – Kremstalstraße 26** von archidee ZT GmbH, Landgutstraße 20, 4040 Linz als Planverfasser, Plan Nr. 134/100 bestehend aus Lageplan und Grundrisse je M 1:100/1:500 und 134/101 Ansichten, Schnitte mit dem **Genehmigungsvermerk des Marktgemeindefamtes Neuhofen an der Krems Zahl AZ 131/9-90/2018 v. 29.1.2019** sowie die **Ausführungspläne Änderung Planstand vom 27.2.2019 als Basis für das gegenständliche Nutzwertgutachten sowie der Baubewilligungsbescheid** Marktgemeindefamtes Neuhofen an der Krems AZ 131/9-90/2018 Ing.wm/st v. 29.1.2019 für den Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnanlage (14 WE) mit Tiefgarage und Kanalanschluss auf gegenständlichem Grundstück samt Verhandlungsschrift dazu.

Datum: 12.3.2019

Die gerichtlich beeiDEte und zertifiZIERte SachverStÄndige für die Fachgebiete Wohnungseigentum und Wohnungsvermittlung sowie Nutzwertfeststellung und Parifizierung des Landesgerichtes Linz (Jv 3989-5/00)



Bemerkt wird, dass eine Ausfertigung des Gutachtens in Entsprechung der Bestimmung des § 6 Abs. 2 WEG 2002 i.d.j.g.F. der zuständigen Baubehörde übermittleit wird.

Ergeht an: Marktgemeindefamtes Neuhofen an der Krems, Kirchenplatz 3, 4501 Neuhofen an der Krems

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45516 Neuhofen an der Kreams
BEZIRKSGERICHT Traun

EINLAGEZAHL 142

Letzte TZ 5253/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
181/2	GST-Fläche	1741	
	Bauf.(10)	278	
	Gärten(10)	1463	Kremstalstraße 26

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 776/1930 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrwegrechtes an Gst 181/9
180/7 EZ 171

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Brunner Bau GmbH (FN 242903k)

ADR: Lastenstraße 10, Neuhofen a.d. Kreams 4531

a 4234/2018 IM RANG 3965/2018 Kaufvertrag 2018-08-24 Eigentumsrecht

***** C *****

7 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

