

Vorläufiges Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 283
Grundbuch: 74105 Eberstein
Bezirksgericht: Sankt Veit an der Glan
GST-NR: .22, .23
GST-Adresse: in 9372 Eberstein, Unterer Platz 10

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF
der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. I Nr. 25/2009.

Bodensdorf, am 27.04.2023
(PN-23-113)



Inhaltsverzeichnis

Vorläufiges Gutachten	1
Zwecke der Begründung	1
Inhaltsverzeichnis	2
Allgemeine Angaben	3
Abkürzungen.....	3
Auftraggeber	3
Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
Ortsbesichtigung	3
Bewertungsstichtag.....	3
Unterlagen / Grundlagen.....	4
Behördliche Genehmigungen.....	4
Befund.....	5
Grundbuchsstand EZ 283 Grundbuch 74105 Eberstein	5
Beschreibung der Liegenschaft.....	5
Liegenschaftseigentümer	5
Beschreibung der Zufahrt und der Lage.....	5
Gebäude- bzw. Objektbeschreibung	5
Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	5
Allgemeinflächen	6
Nutzflächenermittlung	6
Gutachten.....	7
Allgemeines	7
Bewertungen.....	8
Nutzflächenaufstellung.....	9
Unterer Platz 10	9
Ermittlung der Nutzwerte / m ²	14
Unterer Platz 10	14
Nutzwertberechnung.....	20
Unterer Platz 10	20
Zusammenfassung	25
Unterer Platz 10	25
Gutachten.....	26

Allgemeine Angaben

Abkürzungen

AP	Abstellplatz für KFZ im Freien
AR	Abstellraum
BG	Bezirksgericht
BGBI.	Bundesgesetzblatt
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
GB	Grundbuch
GST	Grundstück
idgF.	in der gültigen Fassung
inkl.	Inklusive
KA	Kellerabteil
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoß
OG	Obergeschoß
RH	Raumhöhe
RNW	Regelnutzwert
SSR	sonstige selbstständige Räumlichkeit
STH	Stiegenhaus
VZ	Vorzimmer
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Windfang
WHG	Wohnung
WR	Waschraum
WRN	Wohnrechtsnovelle
Zub.	Zubehör

Auftraggeber

Name	Adresse
CARANTANIA RE GmbH	1110 Wien, Am Kanal 27/2.0.9

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 283, Grundbuch 74105 Eberstein, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBI. I Nr. 25/2009.

Ortsbesichtigung

Freitag, 10.02.2023

Bewertungstichtag

Donnerstag, 27.04.2023

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ 283 Grundbuch 74105 Eberstein
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Aufmaßplänen ermittelt (Stromberger ZT-GmbH)
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Behördliche Genehmigungen

liegt nicht vor

Befund

Grundbuchsstand EZ 283 Grundbuch 74105 Eberstein

Liegenschaftsadresse: Unterer Platz 10, 9372 Eberstein
Grundbuch: 74105 Eberstein
Einlagezahl: 283
Grundstücksnummer: .22, .23
Bezirksgericht: Sankt Veit an der Glan

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 283 Grundbuch 74105 Eberstein mit Grundstücken Nr. .22, .23 befindet sich in Unterer Platz 10, 9372 Eberstein.

Liegenschaftseigentümer

lt.Grundbuchauszug

Beschreibung der Zufahrt und der Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Eberstein, zugehörig dem Bezirk St.Veit an der Glan, Kärnten. Das Objekt befindet sich im Ortszentrum.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienwohnhaus besteht aus einem Kellergeschoß, 3 oberirdische Geschoße und einem zum Teil ausgebautem Dachgeschoß. Im Erdgeschoß gibt es eine Ordination und 2 Geschäftsflächen. In den weiteren Obergeschoßen erstrecken sich 9 Wohneinheiten. Im Kellergeschoß gibt es die den Wohnungen und Geschäften zugeteilten Kellerabteile, zusätzliche allgemeine Kellerräume wie Fahrrad- und Schutzraum sowie eine sonstige selbstständige Räumlichkeit.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 17 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

9 Wohnungen
6 sonstige selbständige Räumlichkeiten
2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	9	0
Geschäftslokale	2	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	1	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	3	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	2	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin dargestellten Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den KFZ-Abstellplätzen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes 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 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch 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 (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug 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.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP 1 angesetzt.

Bewertungen

Veranda als Teil der Wohnnutzfläche:	75,00%
<u>Abstriche:</u>	
Haus ohne Lift, 2.OG	-2,50%
Haus ohne Lift, DG	-5,00%
Dachschrägen	-10,00%
<u>Zuschläge:</u>	
Zuschlag für Ordinationsfläche	30,00%
Zuschlag für Geschäftsfläche	30,00%
<u>Abstellplätze für Kfz:</u>	
Abstellplätze für Kfz im Freien:	RNW = 0,35
<u>Zubehörobjekte:</u>	
Lagerraum für Geschäft:	RNW = 0,40
Kellerabteil Lattenverschlag:	RNW = 0,15
sonst. selbst. Räumlichkeit	RNW = 0,40

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

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

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Nutzflächenaufstellung

Unterer Platz 10

WHG Top 1, KA 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WF	1.OG	5,48	
VZ	1.OG	9,71	
AR	1.OG	2,35	
WC	1.OG	1,56	
Bad	1.OG	4,30	
Zimmer 1	1.OG	13,65	
Veranda	1.OG	6,98	
Wohnraum	1.OG	23,39	
Küche	1.OG	10,03	
Zimmer 2	1.OG	11,42	88,87
Zubehör			
KA 1 - Top 1	KG	6,38	6,38
Nutzfläche			88,87

WHG Top 2, KA 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WF	1.OG	3,92	
VZ	1.OG	5,59	
Küche	1.OG	7,03	
AR	1.OG	1,53	
Wohnraum	1.OG	22,78	
Veranda	1.OG	7,05	
Zimmer 1	1.OG	11,51	
Bad	1.OG	4,23	
WC	1.OG	1,23	
Zimmer 2	1.OG	10,88	75,75
Zubehör			
KA 2 - Top 2	KG	8,76	8,76
Nutzfläche			75,75

WHG Top 3, KA 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VZ	1.OG	6,70	
AR	1.OG	1,88	
Wohn-Essraum	1.OG	36,59	
Veranda	1.OG	5,28	
Zimmer	1.OG	12,80	
WC	1.OG	1,59	
Bad	1.OG	4,09	68,93
Zubehör			
KA 3 - Top 3	KG	10,75	10,75
Nutzfläche			68,93

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

WHG Top 4, KA 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WF	1.OG	4,08	
VZ	1.OG	5,54	
Bad	1.OG	4,12	
Zimmer	1.OG	13,93	
Veranda	1.OG	4,99	
Wohn-Essraum	1.OG	29,01	
AR	1.OG	1,17	
WC	1.OG	1,42	64,26
Zubehör			
KA 4 - Top 4	KG	6,63	6,63
Nutzfläche			64,26

WHG Top 5, KA 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WF	2.OG	5,48	
VZ	2.OG	9,71	
AR	2.OG	2,35	
WC	2.OG	1,56	
Bad	2.OG	4,30	
Zimmer 1	2.OG	13,65	
Veranda	2.OG	6,98	
Wohnraum	2.OG	23,39	
Küche	2.OG	10,03	
Zimmer 2	2.OG	11,42	88,87
Zubehör			
KA 5 - Top 5	KG	9,80	9,80
Nutzfläche			88,87

WHG Top 6, KA 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WF	2.OG	3,92	
VZ	2.OG	5,59	
Küche	2.OG	7,03	
AR	2.OG	1,53	
Wohnraum	2.OG	22,78	
Veranda	2.OG	7,05	
Zimmer 1	2.OG	11,51	
Bad	2.OG	4,23	
WC	2.OG	1,23	
Zimmer 2	2.OG	10,88	75,75
Zubehör			
KA 6 - Top 6	KG	9,95	9,95
Nutzfläche			75,75

WHG Top 7, KA 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VZ	2.OG	6,70	
AR	2.OG	1,88	

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Wohn-Essraum	2.OG	36,59	
Veranda	2.OG	6,01	
Zimmer	2.OG	12,80	
WC	2.OG	1,59	
Bad	2.OG	4,09	69,66
Zubehör			
KA 7 - Top 7	KG	14,01	14,01
Nutzfläche			69,66

WHG Top 8, KA 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WF	2.OG	4,08	
VZ	2.OG	5,54	
Bad	2.OG	4,12	
Zimmer	2.OG	13,93	
Veranda	2.OG	4,99	
Wohn-Essraum	2.OG	29,01	
AR	2.OG	1,17	
WC	2.OG	1,42	64,26
Zubehör			
KA 8 - Top 8	KG	9,32	9,32
Nutzfläche			64,26

WHG Top 9, KA 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WF	DG	5,02	
AR	DG	8,27	
VZ	DG	9,58	
WC	DG	1,81	
Bad	DG	3,73	
Zimmer	DG	10,20	
Zimmer 2	DG	14,56	
Veranda	DG	10,17	
Küche	DG	13,34	
Wohnraum	DG	25,50	
Zimmer 3	DG	10,88	113,06
Zubehör			
Ka 9 - Top	KG	9,63	9,63
Nutzfläche			113,06

Ordination

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
EG 01 WF	EG	5,42	
EG 02 Lager	EG	4,18	
EG 03 Warten	EG	26,85	
EG 04 WC	EG	4,07	
EG 05 Anmeldung	EG	16,42	
EG 06 Vorwarten	EG	15,21	
EG 07 KL	EG	7,91	

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

EG 08 Ordination	EG	18,97	
EG 09 Hausapotheke	EG	14,25	
EG 10 Ordination	EG	17,21	
EG 11 Therapie	EG	27,01	
EG 12 Umkl. Teeküche	EG	6,86	
EG 13 WC	EG	2,24	166,60
Nutzfläche			166,60

Geschäft 1, Geschäftskeller 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Geschäft 1	EG	70,04	
WC	EG	2,27	
WR	EG	1,52	
Teeküche	EG	3,74	
AR	EG	3,86	81,43
Zubehör			
Zub. Geschäftskeller 1	KG	33,41	33,41
Nutzfläche			81,43

Geschäft 2, Geschäftskeller 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Geschäft 2	EG	14,48	
AR	EG	2,73	17,21
Zubehör			
Zub. Geschäftskeller 2	KG	12,81	12,81
Nutzfläche			17,21

SSR 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
SSR Raum 1	KG	33,31	
SSR Raum 1a	KG	6,52	39,83
Nutzfläche			39,83

SSR 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
SSR 2	1.OG	24,03	24,03
Nutzfläche			24,03

SSR 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
SSR 3	2.OG	24,03	24,03
Nutzfläche			24,03

AP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		15,75
Nutzfläche			15,75

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

AP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		15,74
Nutzfläche			15,74

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Unterer Platz 10

WHG Top 1, KA 1

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.OG: 1,000
Nutzwert pro m² 1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
WF	1.OG		1,000
VZ	1.OG		1,000
AR	1.OG		1,000
WC	1.OG		1,000
Bad	1.OG		1,000
Zimmer 1	1.OG		1,000
Veranda	1.OG	75,00 % vom NW/m ²	0,750
Wohnraum	1.OG		1,000
Küche	1.OG		1,000
Zimmer 2	1.OG		1,000
Zubehör			
KA 1 - Top 1	KG	0,15 je m ²	0,150

WHG Top 2, KA 2

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.OG: 1,000
Nutzwert pro m² 1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
WF	1.OG		1,000
VZ	1.OG		1,000
Küche	1.OG		1,000
AR	1.OG		1,000
Wohnraum	1.OG		1,000
Veranda	1.OG	75,00 % vom NW/m ²	0,750
Zimmer 1	1.OG		1,000
Bad	1.OG		1,000
WC	1.OG		1,000
Zimmer 2	1.OG		1,000
Zubehör			
KA 2 - Top 2	KG	0,15 je m ²	0,150

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

WHG Top 3, KA 3

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VZ	1.OG		1,000
AR	1.OG		1,000
Wohn-Essraum	1.OG		1,000
Veranda	1.OG	75,00 % vom NW/m ²	0,750
Zimmer	1.OG		1,000
WC	1.OG		1,000
Bad	1.OG		1,000
Zubehör			
KA 3 - Top 3	KG	0,15 je m ²	0,150

WHG Top 4, KA 4

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
WF	1.OG		1,000
VZ	1.OG		1,000
Bad	1.OG		1,000
Zimmer	1.OG		1,000
Veranda	1.OG		1,000
Wohn-Essraum	1.OG		1,000
AR	1.OG		1,000
WC	1.OG		1,000
Zubehör			
KA 4 - Top 4	KG	0,15 je m ²	0,150

WHG Top 5, KA 5

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.OG: 1,0000
Haus ohne Lift, 2.OG -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
WF	2.OG		0,975
VZ	2.OG		0,975
AR	2.OG		0,975
WC	2.OG		0,975
Bad	2.OG		0,975
Zimmer 1	2.OG		0,975
Veranda	2.OG	75,00 % vom NW/m ²	0,731
Wohnraum	2.OG		0,975

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Küche	2.OG		0,975
Zimmer 2	2.OG		0,975
Zubehör			
KA 5 - Top 5	KG	0,15 je m ²	0,150

WHG Top 6, KA 6

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.OG: 1,0000
Haus ohne Lift, 2.OG -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
WF	2.OG		0,975
VZ	2.OG		0,975
Küche	2.OG		0,975
AR	2.OG		0,975
Wohnraum	2.OG		0,975
Veranda	2.OG	75,00 % vom NW/m ²	0,731
Zimmer 1	2.OG		0,975
Bad	2.OG		0,975
WC	2.OG		0,975
Zimmer 2	2.OG		0,975
Zubehör			
KA 6 - Top 6	KG	0,15 je m ²	0,150

WHG Top 7, KA 7

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.OG: 1,0000
Haus ohne Lift, 2.OG -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VZ	2.OG		0,975
AR	2.OG		0,975
Wohn-Essraum	2.OG		0,975
Veranda	2.OG	75,00 % vom NW/m ²	0,731
Zimmer	2.OG		0,975
WC	2.OG		0,975
Bad	2.OG		0,975
Zubehör			
KA 7 - Top 7	KG	0,15 je m ²	0,150

WHG Top 8, KA 8

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.OG: 1,0000
Haus ohne Lift, 2.OG -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
WF	2.OG		0,975
VZ	2.OG		0,975
Bad	2.OG		0,975
Zimmer	2.OG		0,975
Veranda	2.OG		0,975
Wohn-Essraum	2.OG		0,975
AR	2.OG		0,975
WC	2.OG		0,975
Zubehör			
KA 8 - Top 8	KG	0,15 je m ²	0,150

WHG Top 9, KA 9

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:	1,0000
Haus ohne Lift, DG	-5,00%
Dachschräge	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
WF	DG		0,850
AR	DG		0,850
VZ	DG		0,850
WC	DG		0,850
Bad	DG		0,850
Zimmer	DG		0,850
Zimmer 2	DG		0,850
Veranda	DG	75,00 % vom NW/m ²	0,638
Küche	DG		0,850
Wohnraum	DG		0,850
Zimmer 3	DG		0,850
Zubehör			
Ka 9 - Top	KG	0,15 je m ²	0,150

Ordination

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG:	1,0000
Zuschlag für Ordinationsfläche	30,00%
Nutzwert pro m²	1,3000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
EG 01 WF	EG		1,300
EG 02 Lager	EG		1,300
EG 03 Warten	EG		1,300
EG 04 WC	EG		1,300
EG 05 Anmeldung	EG		1,300
EG 06 Vorwarten	EG		1,300
EG 07 KL	EG		1,300
EG 08 Ordination	EG		1,300

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

EG 09 Hausapotheke	EG		1,300
EG 10 Ordination	EG		1,300
EG 11 Therapie	EG		1,300
EG 12 Umkl. Teeküche	EG		1,300
EG 13 WC	EG		1,300

Geschäft 1, Geschäftskeller 1

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG: 1,0000
Zuschlag für Geschäftsfläche 30,00%
Nutzwert pro m² 1,3000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Geschäft 1	EG		1,300
WC	EG		1,300
WR	EG		1,300
Teeküche	EG		1,300
AR	EG		1,300
Zubehör			
Zub. Geschäftskeller 1	KG	0,40 je m ²	0,400

Geschäft 2, Geschäftskeller 2

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG: 1,0000
Zuschlag für Geschäftsfläche 30,00%
Nutzwert pro m² 1,3000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Geschäft 2	EG		1,300
AR	EG		1,300
Zubehör			
Zub. Geschäftskeller 2	KG	0,40 je m ²	0,400

SSR 1

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert KG: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
SSR Raum 1	KG		0,400
SSR Raum 1a	KG		0,400

SSR 2

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert 1.OG: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
SSR 2	1.OG		0,400

SSR 3

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert 2.OG: 0,4000
Haus ohne Lift, 2.OG -2,50%
Nutzwert pro m² 0,3900

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
SSR 3	2.OG		0,390

AP 1

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,3500
Nutzwert pro m² 0,3500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,3500

AP 2

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,3500
Nutzwert pro m² 0,3500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,3500

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Nutzwertberechnung

Unterer Platz 10

WHG Top 1, KA 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WF	1.OG	5,48	1,000	5,48	
VZ	1.OG	9,71	1,000	9,71	
AR	1.OG	2,35	1,000	2,35	
WC	1.OG	1,56	1,000	1,56	
Bad	1.OG	4,30	1,000	4,30	
Zimmer 1	1.OG	13,65	1,000	13,65	
Veranda	1.OG	6,98	0,750	5,24	
Wohnraum	1.OG	23,39	1,000	23,39	
Küche	1.OG	10,03	1,000	10,03	
Zimmer 2	1.OG	11,42	1,000	11,42	87
Zubehör					
KA 1 - Top 1	KG	6,38	0,150	1	1

Mindestanteil: 88 von 1.094 (176 von 2.188)

WHG Top 2, KA 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WF	1.OG	3,92	1,000	3,92	
VZ	1.OG	5,59	1,000	5,59	
Küche	1.OG	7,03	1,000	7,03	
AR	1.OG	1,53	1,000	1,53	
Wohnraum	1.OG	22,78	1,000	22,78	
Veranda	1.OG	7,05	0,750	5,29	
Zimmer 1	1.OG	11,51	1,000	11,51	
Bad	1.OG	4,23	1,000	4,23	
WC	1.OG	1,23	1,000	1,23	
Zimmer 2	1.OG	10,88	1,000	10,88	74
Zubehör					
KA 2 - Top 2	KG	8,76	0,150	1	1

Mindestanteil: 75 von 1.094 (150 von 2.188)

WHG Top 3, KA 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VZ	1.OG	6,70	1,000	6,70	
AR	1.OG	1,88	1,000	1,88	
Wohn-Essraum	1.OG	36,59	1,000	36,59	
Veranda	1.OG	5,28	0,750	3,96	
Zimmer	1.OG	12,80	1,000	12,80	
WC	1.OG	1,59	1,000	1,59	
Bad	1.OG	4,09	1,000	4,09	68
Zubehör					
KA 3 - Top 3	KG	10,75	0,150	2	2

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Mindestanteil: 70 von 1.094 (140 von 2.188)

WHG Top 4, KA 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WF	1.OG	4,08	1,000	4,08	
VZ	1.OG	5,54	1,000	5,54	
Bad	1.OG	4,12	1,000	4,12	
Zimmer	1.OG	13,93	1,000	13,93	
Veranda	1.OG	4,99	1,000	4,99	
Wohn-Essraum	1.OG	29,01	1,000	29,01	
AR	1.OG	1,17	1,000	1,17	
WC	1.OG	1,42	1,000	1,42	64
Zubehör					
KA 4 - Top 4	KG	6,63	0,150	1	1

Mindestanteil: 65 von 1.094 (130 von 2.188)

WHG Top 5, KA 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WF	2.OG	5,48	0,975	5,34	
VZ	2.OG	9,71	0,975	9,47	
AR	2.OG	2,35	0,975	2,29	
WC	2.OG	1,56	0,975	1,52	
Bad	2.OG	4,30	0,975	4,19	
Zimmer 1	2.OG	13,65	0,975	13,31	
Veranda	2.OG	6,98	0,731	5,10	
Wohnraum	2.OG	23,39	0,975	22,81	
Küche	2.OG	10,03	0,975	9,78	
Zimmer 2	2.OG	11,42	0,975	11,13	85
Zubehör					
KA 5 - Top 5	KG	9,80	0,150	1	1

Mindestanteil: 86 von 1.094 (172 von 2.188)

WHG Top 6, KA 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WF	2.OG	3,92	0,975	3,82	
VZ	2.OG	5,59	0,975	5,45	
Küche	2.OG	7,03	0,975	6,85	
AR	2.OG	1,53	0,975	1,49	
Wohnraum	2.OG	22,78	0,975	22,21	
Veranda	2.OG	7,05	0,731	5,15	
Zimmer 1	2.OG	11,51	0,975	11,22	
Bad	2.OG	4,23	0,975	4,12	
WC	2.OG	1,23	0,975	1,20	
Zimmer 2	2.OG	10,88	0,975	10,61	72
Zubehör					
KA 6 - Top 6	KG	9,95	0,150	1	1

Mindestanteil: 73 von 1.094 (146 von 2.188)

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

WHG Top 7, KA 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VZ	2.OG	6,70	0,975	6,53	
AR	2.OG	1,88	0,975	1,83	
Wohn-Essraum	2.OG	36,59	0,975	35,68	
Veranda	2.OG	6,01	0,731	4,39	
Zimmer	2.OG	12,80	0,975	12,48	
WC	2.OG	1,59	0,975	1,55	
Bad	2.OG	4,09	0,975	3,99	66
Zubehör					
KA 7 - Top 7	KG	14,01	0,150	2	2

Mindestanteil: 68 von 1.094 (136 von 2.188)

WHG Top 8, KA 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WF	2.OG	4,08	0,975	3,98	
VZ	2.OG	5,54	0,975	5,40	
Bad	2.OG	4,12	0,975	4,02	
Zimmer	2.OG	13,93	0,975	13,58	
Veranda	2.OG	4,99	0,975	4,87	
Wohn-Essraum	2.OG	29,01	0,975	28,28	
AR	2.OG	1,17	0,975	1,14	
WC	2.OG	1,42	0,975	1,38	63
Zubehör					
KA 8 - Top 8	KG	9,32	0,150	1	1

Mindestanteil: 64 von 1.094 (128 von 2.188)

WHG Top 9, KA 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WF	DG	5,02	0,850	4,27	
AR	DG	8,27	0,850	7,03	
VZ	DG	9,58	0,850	8,14	
WC	DG	1,81	0,850	1,54	
Bad	DG	3,73	0,850	3,17	
Zimmer	DG	10,20	0,850	8,67	
Zimmer 2	DG	14,56	0,850	12,38	
Veranda	DG	10,17	0,638	6,49	
Küche	DG	13,34	0,850	11,34	
Wohnraum	DG	25,50	0,850	21,68	
Zimmer 3	DG	10,88	0,850	9,25	94
Zubehör					
Ka 9 - Top	KG	9,63	0,150	1	1

Mindestanteil: 95 von 1.094 (190 von 2.188)

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

Ordination

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
EG 01 WF	EG	5,42	1,300	7,05	
EG 02 Lager	EG	4,18	1,300	5,43	
EG 03 Warten	EG	26,85	1,300	34,91	
EG 04 WC	EG	4,07	1,300	5,29	
EG 05 Anmeldung	EG	16,42	1,300	21,35	
EG 06 Vorwarten	EG	15,21	1,300	19,77	
EG 07 KL	EG	7,91	1,300	10,28	
EG 08 Ordination	EG	18,97	1,300	24,66	
EG 09 Hausapotheke	EG	14,25	1,300	18,53	
EG 10 Ordination	EG	17,21	1,300	22,37	
EG 11 Therapie	EG	27,01	1,300	35,11	
EG 12 Umkl. Teeküche	EG	6,86	1,300	8,92	
EG 13 WC	EG	2,24	1,300	2,91	217

Mindestanteil: 217 von 1.094 (434 von 2.188)

Geschäft 1, Geschäftskeller 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Geschäft 1	EG	70,04	1,300	91,05	
WC	EG	2,27	1,300	2,95	
WR	EG	1,52	1,300	1,98	
Teeküche	EG	3,74	1,300	4,86	
AR	EG	3,86	1,300	5,02	106
Zubehör					
Zub. Geschäftskeller 1	KG	33,41	0,400	13	13

Mindestanteil: 119 von 1.094 (238 von 2.188)

Geschäft 2, Geschäftskeller 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Geschäft 2	EG	14,48	1,300	18,82	
AR	EG	2,73	1,300	3,55	22
Zubehör					
Zub. Geschäftskeller 2	KG	12,81	0,400	5	5

Mindestanteil: 27 von 1.094 (54 von 2.188)

SSR 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
SSR Raum 1	KG	33,31	0,400	13,32	
SSR Raum 1a	KG	6,52	0,400	2,61	16

Mindestanteil: 16 von 1.094 (32 von 2.188)

Stromberger ZT-GmbH

Nutzwertgutachten Unterer Platz 10, 9372 Eberstein

EZ 283, GB 74105 Eberstein, BG Sankt Veit an der Glan, GST. .22, .23

SSR 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
SSR 2	1.OG	24,03	0,400	9,61	10

Mindestanteil: 10 von 1.094 (20 von 2.188)

SSR 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
SSR 3	2.OG	24,03	0,390	9,37	9

Mindestanteil: 9 von 1.094 (18 von 2.188)

AP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien					
Stellplatz im Freien	EG	15,75	0,350	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 1.094 (12 von 2.188)

AP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien					
Stellplatz im Freien	EG	15,74	0,350	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 1.094 (12 von 2.188)

Zusammenfassung

Unterer Platz 10

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
WHG Top 1, KA 1	1.OG	88,87	88 / 1.094	176 / 2.188	8,044
WHG Top 2, KA 2	1.OG	75,75	75 / 1.094	150 / 2.188	6,856
WHG Top 3, KA 3	1.OG	68,93	70 / 1.094	140 / 2.188	6,399
WHG Top 4, KA 4	1.OG	64,26	65 / 1.094	130 / 2.188	5,941
WHG Top 5, KA 5	2.OG	88,87	86 / 1.094	172 / 2.188	7,861
WHG Top 6, KA 6	2.OG	75,75	73 / 1.094	146 / 2.188	6,673
WHG Top 7, KA 7	2.OG	69,66	68 / 1.094	136 / 2.188	6,216
WHG Top 8, KA 8	2.OG	64,26	64 / 1.094	128 / 2.188	5,850
WHG Top 9, KA 9	DG	113,06	95 / 1.094	190 / 2.188	8,684
Ordination	EG	166,60	217 / 1.094	434 / 2.188	19,835
Geschäft 1, Geschäftskeller 1	EG	81,43	119 / 1.094	238 / 2.188	10,878
Geschäft 2, Geschäftskeller 2	EG	17,21	27 / 1.094	54 / 2.188	2,468
SSR 1	KG	39,83	16 / 1.094	32 / 2.188	1,463
SSR 2	1.OG	24,03	10 / 1.094	20 / 2.188	0,914
SSR 3	2.OG	24,03	9 / 1.094	18 / 2.188	0,823
AP 1	EG	15,75	6 / 1.094	12 / 2.188	0,548
AP 2	EG	15,74	6 / 1.094	12 / 2.188	0,548

Summe: 1.094 / 1.094 (2.188 / 2.188)

Bodensdorf, am 27.04.2023

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Sankt Veit an der Glan
Grundbuch: 74105 Eberstein
Einlagezahl: 283
Grundstück Nr.: .22, .23

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 9

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 6
2 Geschäftslokale, 1 Ordination, 3 sonstige Räumlichkeiten

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien

insgesamt: 17 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide: liegt nicht vor

