



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

EZ: 44

Grundstücksnummer: 76/1

Gesamtausmaß: 1.298 m²

KG: 43112 Schwertberg

Bezirksgericht: Perg

Anschrift: 4311 Schwertberg, Schacherbergstraße 8

derzeitige Eigentümer: Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH (FN 81674i)
Weißewolfstraße 1, 4020 Linz

Auftraggeber: Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH
Weißewolfstraße 1, 4020 Linz

Dieses Gutachten umfasst 14 Seiten zuzüglich § 6-Gutachten WEG 2002 für die Baubehörde und die auf Seite 2 angeführten Beilagen.

Hörsching, 10.6.2021



Betrifft: Gutachten zur Festsetzung der Mindestanteile nach §§ 2 bis 12 des WEG 2002 i.d.j.G.F. einer Wohnanlage mit 16 Wohnungen sowie 10 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage (1 Stück davon für einspurige Kfz) und 7 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen im Freien (1 Stück davon für einspurige Kfz) - auf der Liegenschaft

EZ: 44
Grundstücksnummer: 76/1
Gesamtausmaß: 1.298 m²
KG: 43112 Schwertberg
Bezirksgericht: Perg
Anschrift: 4311 Schwertberg, Schacherbergstraße 8

Bestand:

Eine Wohnanlage mit 16 Wohnungen, 10 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage (davon 1 Stück für einspurige Kfz) und 7 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen im Freien (davon 1 Stück für einspurige Kfz). Die Bauteile bestehen je auch KG/Tiefgarage, EG, 1.OG und 2.OG (=DG), Gartenzubehörsflächen der EG-Wohnungen und Keller-Abstellraumzubehör im KG/Tiefgarage für alle Wohnungen – gesamt sohin 33 Wohnungseigentumseinheiten.

Unterlagen:

- 1) baubewilligte **Einreichpläne v. RoomBuus Baudienstleistungs GmbH, Dametzstraße 6, 4020 Linz** als Planverfasser v.2.7.2008 Plan Nr. WSS E 01 und E 02 und WSS 03 gez. AHE mit dem **Genehmigungsvermerk des Marktgemeindeamtes Schwertberg**
- 2) Ausführungspläne vom selben Planverfasser vom 24.6.2010 M 1:100 Aussenanlage Variante 2 EG, Tiefgarage/KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG Projekt WSS Phase A Bearbeiter SPR 3 bzw. Polierpläne vom 9.10.2008 **sowie Parifizierungsplan von DI Kolbe – DI Grünzweil ZT GmbH v. 9.6.2021**
- 3) **Baubewilligungsbescheid Marktgemeindeamt Schwertberg Zahl Bau-131-9/39-2008 v. 21.7.2008 für den Neubau einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten mit Tiefgarage samt Verhandlungsschrift**
- 4) **Grundbuchsauszug EZ 44** vom 11.5.2021 für o.g. Liegenschaft
- 5) **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

Abkürzungen:

EZ	Einlagezahl
KG/EG/OG	Keller-Erd-Obergeschoß
AR/SR	Abstellraum/Schrankraum
KAB	Kellerabteil-AR-Zubehör
Wnfl.	Wohnnutzfläche
Bm ²	bewertete m ² . Wnfl. mit dem jeweiligen Faktor
WEG	Wohnungseigentumsgesetz



Beilagen:

- 1) Kopie baubewilligte Einreichpläne v. RoomBuus Baudienstleistungs GmbH, Dametzstraße 6, 4020 Linz v.2.7.2008 samt baubewilligte Deckblätter
- 2) Ausführungspläne vom selben Planverfasser vom 24.6.2010 als Basis für die Erstellung des Nutzwertgutachtens bzw. Polierpläne vom 9.10.2008 sowie Parifizierungsplan von DI Kolbe – DI Grünzweil ZT GmbH v. 9.6.2021
- 3) **Baubewilligungsbescheid Marktgemeindeamt Schwertberg Zahl Bau-131-9/39-2008 v. 21.7.2008**
- 4) **Grundbuchsauszug EZ 44** vom 11.5.2021 für o.g. Liegenschaft
- 5) § 6 Gutachten für die Baubehörde



Über Antrag von Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH, Weißenwolffstraße 1, 4020 Linz wird folgender Befund und folgendes Gutachten abgegeben:

I. Befund

In der EZ 44 der KG 43112 Schwertberg befindet sich das Grundstück 76/1 mit gesamt 1.298 m².

Die Liegenschaft hat die Orientierungsadresse Schacherbergstraße 8, 4311 Schwertberg und wurde hier 2008/2009 eine Wohnanlage mit 16 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 10 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen (davon 1 Stück nur für einspurige Kfz) und 7 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen im Freien (davon 1 Stück nur für einspurige Kfz) errichtet.

Das Wohngebäude besteht aus KG (Tiefgarage, allgemeine Flächen und Kellerabteil-Zubehör der Wohnungen), EG (Garten-Zubehör und allgemeine Flächen sowie Kfz-Stellplätze im Freien), 1.OG, 2.OG und 3.OG.

Gesamt sind sohin 33 Wohnungseigentumseinheiten zu parifizieren.

Den Wohnungen sind südseitige Terrassen im EG und teilweise Balkone in den oberen Geschossen als werterhöhende Faktoren sowie bei den EG Wohnungen und teilweise bei den Wohnungen in den oberen Geschossen auch Loggien als abgewertete Wohnnutzflächen vorgelagert sowie im EG Gartenflächen als Zubehör zugeschlagen.

Für jede Wohneinheit ist 1 Abstellraum im KG als Zubehör vorgesehen.
Die Aufteilung der Tops lautet: Wohnung 1 bis 16 = Top 1 bis Top 16.

In der Tiefgarage befinden sich neben den allgemeinen Flächen und Räume und der Fahrbahn- und Rangierflächen 16 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätze Nr. 1 bis 9 – Top 17 bis Top 25 und ein wohnungseigentumstauglicher Kfz-Stellplatz für einspurige Kfz (Motorrad-Stellplatz) – Top 26.
Im Freien der Anlage befinden sich 7 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze Nr. 1 bis 7 – Top 27 bis Top 33, wobei der Stellplatz Nr. 1 (Top 27) auch nur für einspurige Kfz dient (Motorrad-Stellplatz).

Im KG befinden sich neben den Kellerabstellräumen als Zubehör zu den Wohnungen 1-16 allgemeine Räume wie ein Abstellraum für die Reinigung, die Gänge, ein Trockenraum, der Haustechnikraum samt Pumpe, ein Kinderwagenabstellraum und Schleusen. In der Tiefgarage befindet sich ein weiterer allgemeiner Abstellbereich für Fahrräder.

Im EG aussen befinden sich neben den Zubehör-Gartenflächen der EG Wohnungen Top 1 bis Top 4 die und den wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen Top 27 bis Top 33 allgemeine Flächen wie die Zufahrt/Zugang, Feuerwehruzufahrt, Abfahrt in die Tiefgarage, die allgemeinen Spielplatzflächen lt. Einreichung, Fahrradabstellbereich, Müllplatz und auch weitere allgemeine Grünflächen sind vorhanden.

Über das allgemeine Stiegenhaus samt der allgemeinen Podeste und den allgemeinen Lift erreicht man vom KG alle Geschosse und alle Wohnungen bis ins 3.OG. Durch die Dachform Pultdach sind keine Dachschrägen vorhanden.

Die Zufahrt zur Liegenschaft und zur Tiefgarage sowie der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das öffentliche Gut – die Schacherbergstraße - und weiter über die Allgemeinflächen und Allgemeingänge im Äußeren der Liegenschaft. Alle Außenflächen und Gehwege - teilweise befestigt als Zugang und teilweise begrünt -, die nicht ausdrücklich als Eigengärten der EG-Wohnungen bewertet sind oder als wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze im Freien bewertet sind, verbleiben im Allgemeineigentum, auch die allgemeine Grünflächen.

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. Die Innenstiegen werden massiv ausgeführt. Die Anlage wird energiemäßig mit Strom und die Heizung mit Gas für die zentrale Wärmebereitstellung und Warmwasserbereitung versorgt. Die Ausstattung, Gestaltung und Raumgestaltung entspricht den Anforderungen heutiger Normen.

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 Marktgemeindeamtes Schwertberg. Im Gutachten sind die Pläne (maßstabsgetreu, jedoch teilweise verkleinert) für KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG sowie ein Lageplan 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, 3.OG – Faktor 1,00
-	50,0%	Wohnnutzfläche Loggia – Faktor 0,50
-	60,0%	Fläche Abstellraum-Zubehör-Räume – Faktor 0,40
-	75,0%	Fläche Terrassen und Balkone als werterhöhende Faktoren – Faktor 0,25
-	50,0%	Fläche wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sowie Motorrad-Stellplatz – Faktor 0,50
-	70,0%	Fläche wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze im Freien – Faktor 0,30
-	90,0%	Fläche Eigengarten-Zubehör EG – Faktor 0,10

Im Gemeinschaftseigentum verbleiben:

- im KG der Trockenraum, der Kinderwagenabstellraum, der Haustechnikraum samt Pumpe, der AR für die Hausreinigung, die Gänge und Schleusen
- das Stiegenhaus samt Podeste vom KG bis ins 3.OG samt der Liftanlage
- im EG der Müllplatz, der Fahrradabstellbereich und die allgemeinen Grünflächen samt Spielplatz
- die Fahrbahn- und Rangierfläche in der Tiefgarage samt Ein- und Ausfahrt und der Fahrradabstellbereich
- alle Aussenbereiche befestigt und begrünt, die nicht Eigengartenflächen der EG-Wohnungen oder wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze im Freien darstellen samt der Fahrbahnflächen zu den Kfz-Stellplätzen im Freien, die Spielplatzflächen = allgemeine Grünflächen
- alle Gehwege im Inneren und Äußeren des Gebäudes
- alle konstruktiv verbleibenden Dach- und Fassadenflächen im Äußeren
- alle Teile an der Liegenschaft, 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 oder Kabel-TG, alle Lichtschächte und alle Dachflächen. Lichtschächte, Versorgungsschächte, Retentionsflächen, etc.



Bewertung

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

EZ 44, Katastralgemeinde 43112 Schwertberg,
Grundstück 76/1, 4311 Schwertberg, Schacherbergstraße 8

1 Top 1 – Wohnung 1

EG	Diele	12,82		
	WC	2,42		
	Bad	7,48		
	AR	2,06		
	Küche	6,51		
	Essen	9,40		
	Wohnzimmer	14,27		
	Kinderzimmer 1	10,92		
	Kinderzimmer 2	10,92		
	Schlafzimmer	17,89		
	Gesamt EG	94,69	94,69	
	Loggia	8,72	4,36	
	Gesamt inkl. Loggia	103,41	99,05	99
<u>werterhöhender Faktor:</u>				
	Terrasse	27,00	6,75	7
<u>EG-Zubehör:</u>				
	Eigengarten 1	27,00	2,70	3
<u>KG-Zubehör:</u>				
	AR KAB 1	1,86	0,74	1

Gesamtanteile Top 1

110

2 Top 2 – Wohnung 2

EG	Diele	4,51		
	Bad/WC	6,09		
	AR	2,45		
	Küche	7,45		
	Wohnzimmer	12,15		
	Schlafzimmer	13,70		
	Gesamt EG	46,35	46,35	46
<u>werterhöhender Faktor:</u>				
	Terrasse	21,00	5,25	5
<u>EG-Zubehör:</u>				
	Eigengarten 2	21,00	2,10	2
<u>KG-Zubehör:</u>				
	AR KAB 2	1,86	0,74	1

Gesamtanteile Top 2

54



Bewertung

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

3 Top 3 – Wohnung 3

EG	Diele	4,51		
	Bad/WC	6,09		
	AR	2,45		
	Küche	7,45		
	Wohnzimmer	12,15		
	Schlafzimmer	<u>13,70</u>		
	Gesamt EG	<u>46,35</u>	46,35	46
<u>werterhöhender Faktor:</u>				
	Terrasse	22,00	5,50	6
<u>EG-Zubehör:</u>				
	Eigengarten 3	22,00	2,20	2
<u>KG-Zubehör:</u>				
	AR KAB 3	1,88	0,75	<u>1</u>

Gesamtanteile Top 3

55

4 Top 4 – Wohnung 4

EG	Diele	12,82		
	WC	2,42		
	Bad	7,48		
	AR	2,06		
	Küche	6,51		
	Essen	9,40		
	Wohnzimmer	14,27		
	Kinderzimmer 1	10,92		
	Kinderzimmer 2	10,92		
	Schlafzimmer	17,89		
	Gesamt EG	94,69	94,69	
	Loggia	8,72	4,36	
	Gesamt inkl. Loggia	103,41	99,05	99
<u>werterhöhender Faktor:</u>				
	Terrasse	27,00	6,75	7
<u>EG-Zubehör:</u>				
	Eigengarten 4	24,00	2,40	2
<u>KG-Zubehör:</u>				
	AR KAB 4	1,88	0,75	1

Gesamtanteile Top 4

109



Bewertung

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

5 Top 5 – Wohnung 5

1.OG	Diele	12,82				
	WC	2,42				
	Bad	7,48				
	AR	2,06				
	Küche	6,51				
	Essen	9,40				
	Wohnzimmer	14,11				
	Kinderzimmer 1	10,92				
	Kinderzimmer 2	10,92				
	Schlafzimmer	17,89				
	Gesamt 1.OG	94,53		94,53		
	Loggia	8,72		4,36		
	Gesamt inkl. Loggia	103,25		98,89		99
<u>KG-Zubehör:</u>	AR KAB 5	1,89		0,76		1

Gesamtanteile Top 5

100

6 Top 6 – Wohnung 6

1.OG	Diele	4,51				
	Bad/WC	6,09				
	AR	2,45				
	Küche	7,29				
	Wohnzimmer	12,15				
	Schlafzimmer	13,70				
	Gesamt 1.OG	46,19		46,19		46
<u>werterhöhender Faktor:</u>	Balkon	9,59		2,40		2
<u>KG-Zubehör:</u>	AR KAB 6	1,89		0,76		1

Gesamtanteile Top 6

49



Bewertung

Lfd. Top	Einheit lt. Plan Haus	Plan Geschoß	Raum- bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
7 Top 7 – Wohnung 7							
	1.OG		Diele	4,51			
			Bad/WC	6,09			
			AR	2,45			
			Küche	7,29			
			Wohnzimmer	12,15			
			Schlafzimmer	13,70			
			Gesamt 1.OG	46,19	46,19	46	
	<u>werterhöhender Faktor:</u>						
			Balkon	9,59	2,40	2	
	<u>KG-Zubehör:</u>						
			AR KAB 7	1,89	0,76	1	

Gesamtanteile Top 7

49

8 Top 8 – Wohnung 8

1.OG	Diele	12,82			
	WC	2,42			
	Bad	7,48			
	AR	2,06			
	Küche	6,51			
	Essen	9,40			
	Wohnzimmer	14,21			
	Kinderzimmer 1	10,92			
	Kinderzimmer 2	10,92			
	Schlafzimmer	17,89			
	Gesamt 1.OG	94,63	94,63		
	Loggia	8,72	4,36		
	Gesamt inkl. Loggia	103,35	98,99	99	
	<u>KG-Zubehör:</u>				
		AR KAB 8	1,89	0,76	1



Gesamtanteile Top 8

100

Bewertung

Lfd. Top	Einheit lt. Plan Haus	Plan Geschoß	Raum- bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
9 Top 9 – Wohnung 9							
	2.OG		Diele	12,82			
			WC	2,42			
			Bad	7,48			
			AR	2,06			
			Küche	6,51			
			Essen	9,40			
			Wohnzimmer	13,95			
			Kinderzimmer 1	10,92			
			Kinderzimmer 2	10,92			
			Schlafzimmer	17,89			
			Gesamt 2.OG	94,37	94,37		
			Loggia	8,72	4,36		
			Gesamt inkl. Loggia	103,09	98,73	99	
	<u>KG-Zubehör:</u>		AR KAB 9	1,96	0,78	1	

Gesamtanteile Top 9

100

10 Top 10 – Wohnung 10

	2.OG		Diele	4,51			
			Bad/WC	6,09			
			AR	2,45			
			Küche	7,13			
			Wohnzimmer	12,15			
			Schlafzimmer	13,70			
			Gesamt 2.OG	46,03	46,03	46	
	<u>werterhöhender Faktor:</u>		Balkon	9,59	2,40	2	
	<u>KG-Zubehör:</u>		AR KAB 10	1,96	0,78	1	

Gesamtanteile Top 10

49



Bewertung

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

11 Top 11 – Wohnung 11

2.OG		Diele	4,51				
		Bad/WC	6,09				
		AR	2,45				
		Küche	7,12				
		Wohnzimmer	12,15				
		Schlafzimmer	13,70				
		Gesamt 2.OG	46,02		46,02	46	
<u>werterhöhender Faktor:</u>							
		Balkon	9,59		2,40	2	
<u>KG-Zubehör:</u>							
		AR KAB 11	1,94		0,78	1	

Gesamtanteile Top 11

49

12 Top 12 – Wohnung 12

2.OG		Diele	12,82				
		WC	2,42				
		Bad	7,48				
		AR	2,06				
		Küche	6,51				
		Essen	9,40				
		Wohnzimmer	14,05				
		Kinderzimmer 1	10,92				
		Kinderzimmer 2	10,92				
		Schlafzimmer	17,89				
		Gesamt 2.OG	94,47		94,47		
		Loggia	8,72		4,36		
		Gesamt inkl. Loggia	103,19		98,83	99	
<u>KG-Zubehör:</u>							
		AR KAB 12	1,94		0,78	1	

Gesamtanteile Top 12

100



Bewertung

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

13 Top 13 – Wohnung 13

3.OG (=DG)	Diele	12,82			
	WC	2,42			
	Bad	7,48			
	AR	2,06			
	Küche	6,51			
	Essen	9,40			
	Wohnzimmer	13,79			
	Kinderzimmer 1	10,92			
	Kinderzimmer 2	10,92			
	Schlafzimmer	17,89			
	Gesamt 3.OG	94,21	94,21		
	Loggia	8,58	4,29		
	Gesamt inkl. Loggia	102,79	98,50	99	

KG-Zubehör: AR KAB 13 1,94 0,78 1

Gesamtanteile Top 13

100

14 Top 14 – Wohnung 14

3.OG (=DG)	Diele	4,51			
	Bad/WC	6,09			
	AR	2,45			
	Küche	6,97			
	Wohnzimmer	12,48			
	Schlafzimmer	13,96			
	Gesamt 3.OG	46,46	46,46	46	

werterhöhender Faktor: Balkon 10,24 2,56 3

KG-Zubehör: AR KAB 14 1,94 0,78 1

Gesamtanteile Top 14

50



Bewertung

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

15 Top 15 – Wohnung 15

3.OG (=DG)	Diele	4,51			
	Bad/WC	6,18			
	AR	2,45			
	Küche	6,97			
	Wohnzimmer	12,48			
	Schlafzimmer	<u>13,96</u>			
	Gesamt 3.OG	<u>46,55</u>	46,55	47	

werterhöhender Faktor:

Balkon	10,24	2,56	3
--------	-------	------	---

KG-Zubehör:

AR KAB 15	1,87	0,75	<u>1</u>
-----------	------	------	----------

Gesamtanteile Top 15

51

16 Top 16 – Wohnung 16

3.OG (=DG)	Diele	12,82			
	WC	2,42			
	Bad	7,48			
	AR	2,06			
	Küche	6,51			
	Essen	9,40			
	Wohnzimmer	13,89			
	Kinderzimmer 1	10,92			
	Kinderzimmer 2	10,92			
	Schlafzimmer	<u>17,89</u>			
	Gesamt 3.OG	94,31	94,31		
	Loggia	<u>8,58</u>	<u>4,29</u>		
	Gesamt inkl. Loggia	<u>102,89</u>	98,60	99	

KG-Zubehör:

AR KAB 16	1,87	0,75	<u>1</u>
-----------	------	------	----------

Gesamtanteile Top 16

100



Bewertung

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

KG – 10 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage – Stellplätze Nr.

17	Top	17 – Stellplatz Nr. 1		17,50	8,75	9
18	Top	18 – Stellplatz Nr. 2		14,38	7,19	7
19	Top	19 – Stellplatz Nr. 3		14,38	7,19	7
20	Top	20 – Stellplatz Nr. 4		15,75	7,88	8
21	Top	21 – Stellplatz Nr. 5		15,75	7,88	8
22	Top	22 – Stellplatz Nr. 6		14,38	7,19	7
23	Top	23 – Stellplatz Nr. 7		14,38	7,19	7
24	Top	24 – Stellplatz Nr. 8		12,00	6,00	6
25	Top	25 – Stellplatz Nr. 9		12,00	6,00	6
26	Top	26 – Motorrad-Stellplatz		6,50	3,25	3

EG – 7 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze im Freien Nr.

27	Top	27 – Motorrad-Stellplatz Nr. 7		11,00	3,30	3
28	Top	28 – Stellplatz Nr. 6		13,00	3,90	4
29	Top	29 – Stellplatz Nr. 5		12,00	3,60	4
30	Top	30 – Stellplatz Nr. 4		12,00	3,60	4
31	Top	31 – Stellplatz Nr. 3		13,00	3,90	4
32	Top	32 – Stellplatz Nr. 2		12,00	3,60	4
33	Top	33 – Stellplatz Nr. 1		13,00	3,90	4



Zusammenfassung der Anteile EZ 44, Katastralgemeinde 43112
Schwertberg, Grundstück 76/1,
4311 Schwertberg, Schacherbergstraße 8

Top	Bezeichnung	Zubehör	Anteile
1	Wohnung 1 EG	KG AR KAB 1, EG Eigengarten 1	110
2	Wohnung 2 EG	KG AR KAB 2, EG Eigengarten 2	54
3	Wohnung 3 EG	KG AR KAB 3, EG Eigengarten 3	55
4	Wohnung 4 EG	KG AR KAB 4, EG Eigengarten 4	109
5	Wohnung 5 1.OG	KG AR KAB 5	100
6	Wohnung 6 1.OG	KG AR KAB 6	49
7	Wohnung 7 1.OG	KG AR KAB 7	49
8	Wohnung 8 1.OG	KG AR KAB 8	100
9	Wohnung 9 2.OG	KG AR KAB 9	100
10	Wohnung 10 2.OG	KG AR KAB 10	49
11	Wohnung 11 2.OG	KG AR KAB 11	49
12	Wohnung 12 2.OG	KG AR KAB 12	100
13	Wohnung 13 3.OG	KG AR KAB 13	100
14	Wohnung 14 3.OG	KG AR KAB 14	50
15	Wohnung 15 3.OG	KG AR KAB 15	51
16	Wohnung 16 3.OG	KG AR KAB 16	100
17	TG Kfz-Stellplatz Nr. 1		9
18	TG Kfz-Stellplatz Nr. 2		7
19	TG Kfz-Stellplatz Nr. 3		7
20	TG Kfz-Stellplatz Nr. 4		8
21	TG Kfz-Stellplatz Nr. 5		8
22	TG Kfz-Stellplatz Nr. 6		7
23	TG Kfz-Stellplatz Nr. 7		7
24	TG Kfz-Stellplatz Nr. 8		6
25	TG Kfz-Stellplatz Nr. 9		6
26	TG Motorrad-Stellplatz		3
27	Motorrad-Stellplatz im Freien Nr. 7		3
28	Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 6		4
29	Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 5		4
30	Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 4		4
31	Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 3		4
32	Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 2		4
33	Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 1		4
Anteile Gesamt			1.320

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

Hörsching, 10.6.2021

