



Betrifft: Änderungsbefund und Änderungsgutachten zur Nutzwertfestsetzung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002) i.d.j.g.F. der u.a. Liegenschaft zum bestehenden Nutzwertgutachten vom 10.6.2021 von

Ursula Leitner-Rittenschober, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, Kaiserweg 2b, 4063 Hörsching

EZ: 44
Grundstücksnummer: 76/1
Gesamtausmaß: 1.298 m²
KG: 43112 Schwertberg
Bezirksgericht: Perg
Anschrift: Schacherbergstraße 8, 4311 Schwertberg
derzeitiger Eigentümer: Wohnungseigentumsgemeinschaft
u.a. Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH (FN 81674i)
Weißwolffstraße 1, 4020 Linz
Auftraggeber: Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH (FN 81674i)
Weißwolffstraße 1, 4020 Linz

Hörsching, 18.11.2021

Dieses Änderungsgutachten umfasst 5 Seiten zuzüglich die auf Seite 2 angeführten Beilagen.

Gegenstand und Zweck des Änderungsgutachtens:

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.

Nunmehr wird die Lage des Zubehör-Kellerabteils der Wohnung Top 8 KAB 8 mit dem allgemeinen Kellerabteil für die Reinigung getauscht. Da beide Abteile annähernd die selben m² haben, verändert sich weder der Anteil der Wohnung Top 8 und auch nicht die Gesamtanteile.

Die m² des Zubehör-Kellerabteiles der Wohnung Top 8 KAB werden im Änderungsgutachten angepasst und ein Plan als Beilage hinzugefügt, wo die nunmehrige Lage des Zubehör-Kellerabteils der Wohnung Top 8 KAB 8 und das allgemeine Kellerabteil für die Reinigung ersichtlich ist.

An der Gesamtanzahl an Top Einheiten und deren Verwendungszwecken ändert sich nichts, daher ist die Neuausstellung des § 6 Gutachtens für die Baubehörde nicht erforderlich.

Unterlagen und Beilagen:

- 1.) Nutzwertgutachten von o.g. Sachverständige vom 10.6.2021
- 2.) Planbeilage Keller Schacherbergstraße 8 mit Einzeichnung Zubehör Kellerabteil Top 8 KAB 8 und allgemeines Kellerabteil für die Reinigung (Beilage)
- 3.) Grundbuchauszüge EZ 44 vom 18.11.2021 (Beilage)



Auszug aus dem Gutachten vom 10.6.2021 von
Ursula Leitner-Rittenschober, SV:

II. Gutachten – Alt Bewertung ALT

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

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

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	<u>1</u>
---------------------------	----------	------	------	----------

Gesamtanteile Top 8 **100**

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..

Zusammenfassung ALT 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



Bewertung NEU - GUTACHTEN NEU

I. BEFUND NEU

Nunmehr wird die Lage des Zubehör-Kellerabteils der Wohnung Top 8 KAB 8 mit dem allgemeinen Kellerabteil für die Reinigung getauscht. Da beide Abteile annähernd die selben m2 haben, verändert sich weder der Anteil der Wohnung Top 8 und auch nicht die Gesamtanteile. Die m2 des Zubehör-Kellerabteiles der Wohnung Top 8 KAB werden im Änderungsgutachten angepasst und ein Plan als Beilage hinzugefügt, wo die nunmehrige Lage des Zubehör-Kellerabteils der Wohnung Top 8 KAB 8 und das allgemeine Kellerabteil für die Reinigung ersichtlich ist. An der Gesamtanzahl an Top Einheiten und deren Verwendungszwecken ändert sich nichts, daher ist die Neuausstellung des § 6 Gutachtens für die Baubehörde nicht erforderlich

Bewertung NEU

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

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

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

KG-Zubehör: AR KAB 8 2,09 0,84 1

Gesamtanteile Top 8 100

Abkürzungen:

EZ	Einlagezahl
KG/EG/OG	Keller-Erd-Obergeschoß
AR/SR	Abstellraum/Schrankraum
KAB	Kellerabteil-AR-Zubehör
Wnfl.	Wohnnutzfläche
Bm2	bewertete m2. Wnfl. mit dem jeweiligen Faktor
WEG	Wohnungseigentumsgesetz



Zusammenfassung NEU 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 Anteile der Top 8 mit neuer Lage Kellerabteil KAB 8 verändert sich nicht, die Gesamtanteile verändern sich nicht. Die Gesamtanzahl der Wohnungseigentumseinheiten ändern sich nicht, daher ist die Neuausstellung des § 6 Gutachtens für die Baubehörde nicht erforderlich.

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

Hörsching, 18.11.2021

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 43112 Schwertberg
BEZIRKSGERICHT Perg

EINLAGEZAHL 44

Letzte TZ 3858/2021

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
76/1	G GST-Fläche	*	1298
	Bauf.(10)		392
	Sonst(50)		906 Schacherbergstraße 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

4 a 828/1998 Bauplatz (auf) Gst .76/1 gem Bescheid 1998-03-24

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH (FN 81674i)

ADR: Weißenwolffstraße 1, Linz 4020

g 1808/1995 IM RANG 1125/1995 Kaufvertrag 1995-06-21 Eigentumsrecht

j 1267/2010 Veräußerungsverbot

k 3858/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 29.9.2022 für

ANWALTSSOCIETÄT SATTLERGER DORNINGER STEINER & Partner OG

(FN 191336b) als Treuhänderin

***** C *****

17 a 1267/2010 Pfandurkunde 2010 09 29

PFANDRECHT

EUR 1.274.360,--

18 % Z, 20 % VuZZ, NGS EUR 318.600,-- für

UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

18 a 1267/2010

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 28 WFG 1993 für

Land OÖ, Wo-303.513-1

21 a 4081/2017 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3822/2017)

Pfandbestellungsurkunde 2017-10-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 10.316.750,--

für Oberbank AG (FN 79063w)

b 4081/2017 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3822/2017)

Kautionsband

c 4081/2017 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3822/2017)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 3427 KG 45203 Linz C-LNR 58

EZ 1513 KG 45307 Neubau C-LNR 22

EZ 2006 KG 45102 Enns C-LNR 211

EZ 1503 KG 45102 Enns C-LNR 14

EZ 1322 KG 45611 Gramastetten C-LNR 14

EZ 283 KG 50028 Vöcklamarkt C-LNR 15

EZ 269 KG 51237 Thalheim C-LNR 18



EZ 44 KG 43112 Schwertberg C-LNR 21
EZ 2017 KG 45102 Enns C-LNR 16

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Mauthausen.

Grundbuch

18.11.2021 08:59:58

