

NUTZWERT-GUTACHTEN

GZ: 2023 2463

Garsten, am 15.2.2024

AUFTRAGGEBER:Anna WIMMER
Bernhard FORSTREITER & Maria REITNER
4400 Steyr, Frauenstiege 4**GEGENSTAND DES GUTACHTENS:**Festsetzung der Nutzwerte
nach dem WEG 2002 idFd. WRN 2006 und
konsolidiert nach aktuellem Stand von
MEHRFAMILIENWOHNHAUS
KG 49233, EZ 855, Gst.Nr. 532, .943, .944
mit 2 Einheiten zum Zwecke der
Begründung des Wohnungseigentums
im Sinne des WEG 2002 i.d. aktuellen
Fassung.**STICHTAG DES GUTACHTENS:**

15.2.2023

Das Gutachten umfasst die Seiten -1- bis -21-.

KOPIE PDF-Ausfertigung

INHALT

GRUNDLAGEN	3
BEFUND	5
1 Allgemeine Lage	5
2 Auszug aus dem Katasterplan	5
3 Grundbuchsauszug	6
4 Bauliche Anlage	8
5 Bauausführung und Baubeschreibung	8
6 Wohneinheiten, sonstige Einheiten und Kfz-Stellplätze	8
7 Öffentliche Ver- und Entsorgung, Anschließung	9
8 Gemeinsam genutzte Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft	9
9 Ermittlung der Nutzfläche	9
10 Baurechtlicher Konsens	10
11 Grundstücksdaten	10
12 Pläne	10
12.1 Pläne Top 1	11
12.2 Pläne Top 2	13
GUTACHTEN	16
1 Begriffsbestimmungen	16
2 Regelnutzwerte, Zu- und Abschläge	17
2.1 Regelnutzwert	17
2.2 Zu- und Abschläge	17
2.3 Sonstige Flächen und Zubehör	17
3 Bestimmung der Nutzwerte der Einheiten	18
3.1 Top 1	18
3.2 Top 2	19
4 Zusammenstellung der Einheiten und Nutzwerte	20
ZUSAMMENFASSUNG	21

GRUNDLAGEN

1 Wohnungseigentumsgesetze, WEG 2002, WRN 2006 in der akt. Fssg.

2 Ortsaugenschein

am 22. und 28.11.2023 durch den unterfertigten SV mit allen Wohnungseigentümern

am 13.1.2023 durch den unterfertigten SV mit den Wohnungseigentümern der Einheit Ost

3 Einreichunterlagen und Baubewilligungen

Bauanzeigeplan Schneider & Lengauer 18.8.2004

Umbau des Ostteiles des gegenständlichen Gebäudes für Anna Wimmer

Baufreistellungsvermerk der Stadt Steyr mit 7.10.2004

Bauanzeigeplan Archionic 13.12.2023

Umbau/Änderung der Balkone und Bestand des Ostteiles des gegenständlichen Gebäudes für Anna Wimmer

Kenntnisvermerk der Stadt Steyr mit 5.2.2024

Bauanzeigeplan Archionic 3.12.2012

Umbau des Westteiles des geg. Gebäudes für Bernhard Forstreiter und Maria Reitner,

Baufreistellungsvermerk der Stadt Steyr mit 14.1.2013

4 Bestandspläne

Polierpläne Archionic 5.2.2013, Grundrisse EG und OG

Umbau des Westteiles des geg. Gebäudes für Bernhard Forstreiter und Maria Reitner

5 Nutzwertgutachten

Arch. DI Gerhard SCHMIDT, 9.9.2004

6 Übersichtslageplan

Auszug aus DORIS

7 Grundbuchsauszug

Abfragedatum 24.11.2023

8 Empfehlung der Regelnutzwerte

Empfehlung der Regelnutzwerte mit Zu- und Abschlägen aus Heft 3/2023
des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen.

9 Nutzfläche im Wohnrecht

Böhm-Eckharter-Hauswirth-Heindl-Rollwagen, Manz 2004

10 Sonstige Veröffentlichungen

in der Zeitschrift „Der Sachverständige“, div. Fachliteratur

11 Eigene Erfahrungswerte

BEFUND

1 Allgemeine Lage

Gegenständliches Wohnhaus liegt im historischen Ortsteil Steyrdorf im nördlichen Zentrumsbereich.

2 Auszug aus dem Katasterplan



3 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49233 Steyr
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 855

Letzte TZ 398/2021

Frauenstiege 4

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
532	Bauf.(20)	35	
.943	GST-Fläche	266	
	Bauf.(10)	175	
	Bauf.(20)	91	Frauenstiege 4
.944	Bauf.(10)	31	
GESAMTFLÄCHE		332	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1446/1991 Erbauung des Hauses Frauenstiege 4
- 2 a 333/2005 Gemeinsamer Bauplatz auf Gste 532, .943 und .944 (Mag Steyr 2004-10-04, Bau H-191/04 Reu)

***** B *****

4 ANTEIL: 48/254

Anna Wimmer

GEB: 1963-03-04 ADR: Frauenstiege 4, Steyr 4400

a 706/2005 Wohnungseigentum an Einheit/Wohnung 1

b 706/2005 Wohnungseigentumsvertrag 2005-02-17 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 79/254

Anna Wimmer

GEB: 1963-03-04 ADR: Frauenstiege 4, Steyr 4400

a 706/2005 Wohnungseigentum an Einheit/Wohnung 2

b 706/2005 Wohnungseigentumsvertrag 2005-02-17 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 47/508

Bernhard Forstreiter

GEB: 1957-10-08 ADR: Fabrikstraße 37/4, Steyr 4400

a 706/2005 Wohnungseigentum an Einheit/Wohnung 3

b 340/2006 IM RANG 70/2006 Kaufvertrag 2006-01-04 Eigentumsrecht

c 340/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 398/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

9 ANTEIL: 47/508

Maria Reitner

GEB: 1967-02-06 ADR: Josef-Wokral-Straße 16b, Steyr 4400

a 706/2005 Wohnungseigentum an Einheit/Wohnung 3

b 340/2006 IM RANG 70/2006 Kaufvertrag 2006-01-04 Eigentumsrecht

c 340/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 398/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

10 ANTEIL: 40/254

Bernhard Forstreiter

GEB: 1957-10-08 ADR: Fabrikstraße 37/4, Steyr 4400

- a 706/2005 Wohnungseigentum an Einheit/Wohnung 4
- b 340/2006 IM RANG 70/2006 Kaufvertrag 2006-01-04 Eigentumsrecht
- c 340/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 398/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

11 ANTEIL: 40/254

Maria Reitner

GEB: 1967-02-06 ADR: Josef-Wokral-Straße 16b, Steyr 4400

- a 706/2005 Wohnungseigentum an Einheit/Wohnung 4
- b 340/2006 IM RANG 70/2006 Kaufvertrag 2006-01-04 Eigentumsrecht
- c 340/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 398/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 5 a 706/2005 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt. 3.4. des
Wohnungseigentumsvertrages 2005-02-17
- 6 auf Anteil B-LNR 8 bis 11
 - a 340/2006 Pfandurkunde 2006-01-10, Urkunde 2005-05-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 68.750,--
zugunsten Oberbank AG
- 7 auf Anteil B-LNR 8 bis 11
 - a 4771/2013 Pfandurkunde 2013-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenbank Ennstal registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 121230f)
 - b 4771/2013 Kautionsband
- 8 auf Anteil B-LNR 8 10
 - a 398/2021
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Maria Reitner geb 1967-02-06
- 9 auf Anteil B-LNR 9 11
 - a 398/2021
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Bernhard Forstreiter geb 1957-10-08

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4 Bauliche Anlage

Das gesamte Wohnobjekt auf .943 umfasst 2 Wohnungen, jeweils im Ostteil und Westteil mit EG und OG. Die vormals 4 Wohnungen wurden auf 2 Wohnungen zusammengelegt.

Weiters eine Teilunterkellerung im südlichen Bereich und einen Hof im Norden mit Zugang von Osten her.

Der Dachboden ist infolge der querenden Bundträme und niedrigen Höhe für einen Ausbau aus wirtschaftlicher Sicht nicht geeignet.

Im Südosten befindet sich ein Nebengebäude auf .944.

Die Aufschließung erfolgt über eine Zufahrt im Osten von der Sierningerstraße im Norden her.

5 Bauausführung und Baubeschreibung

Die Ursprünge des Gebäudes sind historisch, Teile sind jedenfalls mehrere Hundert Jahre alt.

Das gegenständliche Wohnhaus ist im Wesentlichen massiv ausgeführt.

Über dem EG und OG im Westteil befinden sich größtenteils Gewölbedecken, teils Tramdecken oder Dippelbaumdecken.

In den neuen Stiegenhäusern wurden neue Holztreppen eingebaut.

Die östliche Einheit wurde 2004 umgebaut und generalsaniert, die westliche Einheit wurde 2013 umgebaut und generalsaniert.

6 Wohneinheiten, sonstige Einheiten und Kfz-Stellplätze

Die Wohneinheit 1 umfasst die östlichen Wohnräume im EG und OG und den östlichen Dachboden. Dieser Wohneinheit 1 wird der Kellerraum zugewiesen.

Die Wohneinheit 2 umfasst die westlichen Wohnräume im EG und OG und den westlichen Dachboden.

Weitere Einheiten oder Stellplätze sind nicht vorhanden.

7 Öffentliche Ver- und Entsorgung, Anschließung

- Wasser, Kanal, Müllabfuhr: Stadtgemeinde
- Gas: Stadtgemeinde - Leitungsnetz
- Strom: Energie OÖ

Eine Autobushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses in der Sierningerstraße.

Die Entfernung zum Bahnhof/Busbahnhof Steyr beträgt 1 km Wegstrecke.

8 Gemeinsam genutzte Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft

Alle nicht als selbständige Einheiten bezeichneten bzw. als Zubehör zugeteilten Flächen sind allgemeine Teile des Hauses bzw. der Anlage und bleiben bei der Nutzwertermittlung unberücksichtigt.

Es handelt sich u.a. um folgende Flächen und Teile der Liegenschaft:

- Gänge und allgemeine Verkehrsflächen
- Zufahrt und sonstige Verkehrs- und Allgemeinflächen
- Kellerabgang mit Wasseranschluss und Wasserzähler
- Nebengebäude/Gartenhütte im Osten
- Gartenflächen im Süden und Osten
- Abfall und Müllcontainer, Trennsystem der Gemeinde,

9 Ermittlung der Nutzfläche

In Übereinstimmung mit dem WEG wird die Nutzfläche bei Top 1 - Ost aus den beigelegten Bauanzeigeplänen herangezogen.

Aufgrund einiger Änderungen der technischen Ausführung und räumlichen Aufteilung bei Top 2 - West gegenüber dem Bauanzeigeplan wird die Nutzfläche aus den beigelegten Polierplänen entnommen.

Keller- und Dachbodenplan mit Nutzflächen werden dem vormaligen NWGA von Arch. DI Schmid entnommen.

Die Nutzflächen selbst sind in den angeführten Plänen angegeben und werden übernommen. Der unterfertigte SV übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Pläne, die durch den Auftraggeber von einem befugten Planer und Ziviltechniker zur Verfügung gestellt wurden, wemgleich diese augenscheinlich auf logische Richtigkeit überprüft wurden.

10 Baurechtlicher Konsens

Die Herstellung bzw. Einhaltung des baurechtlichen Konsenses bzw. der Benützungsbewilligung ist Sache des Auftraggebers.

Wird dieser konsensmäßige Zustand nicht hergestellt, widerspricht die Nutzwertermittlung dem dann vorliegenden Bestand. Der unterfertigte SV übernimmt keinerlei Haftung aus diesem Titel.

11 Grundstücksdaten

Die Daten aus dem aktuellen Grundbuchsauszug mit Stichtag des Gutachtens werden übernommen. Die Vermessung, Grundstücksteilung oder Zusammenlegung usw. sind Aufgabe des zuständigen Zivilgeometers. Der unterfertigte SV übernimmt keinerlei Haftung aus diesem Titel.

12 Pläne

nachfolgend sind eingefügt:

Top 1 – Ost: Bauanzeigeplan EG und OG

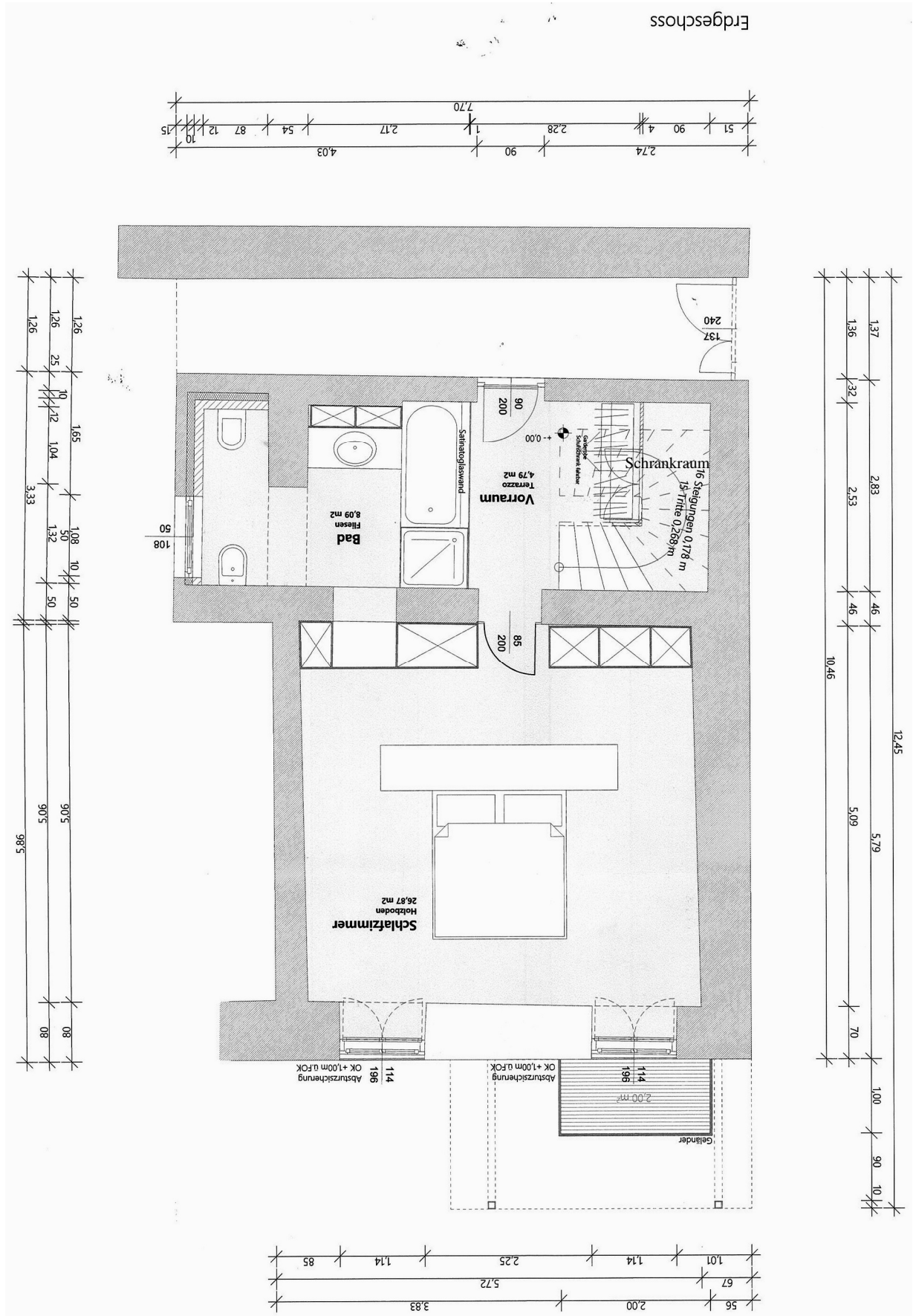
Top 2 – West: Polierpläne EG und OG

Keller- und Dachbodenplan

Die Pläne sind annähernd genordet

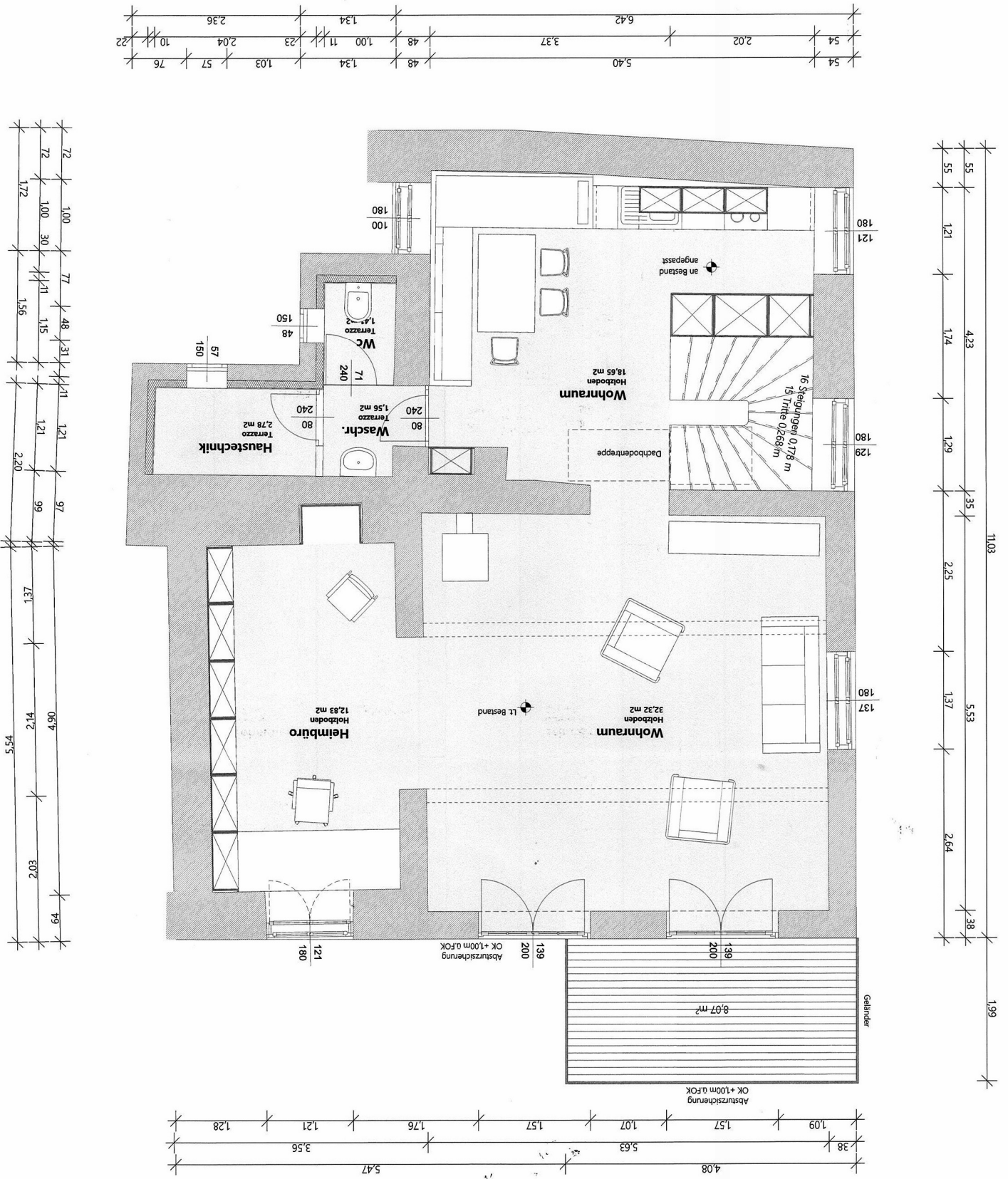
12.1 Pläne Top 1

EG



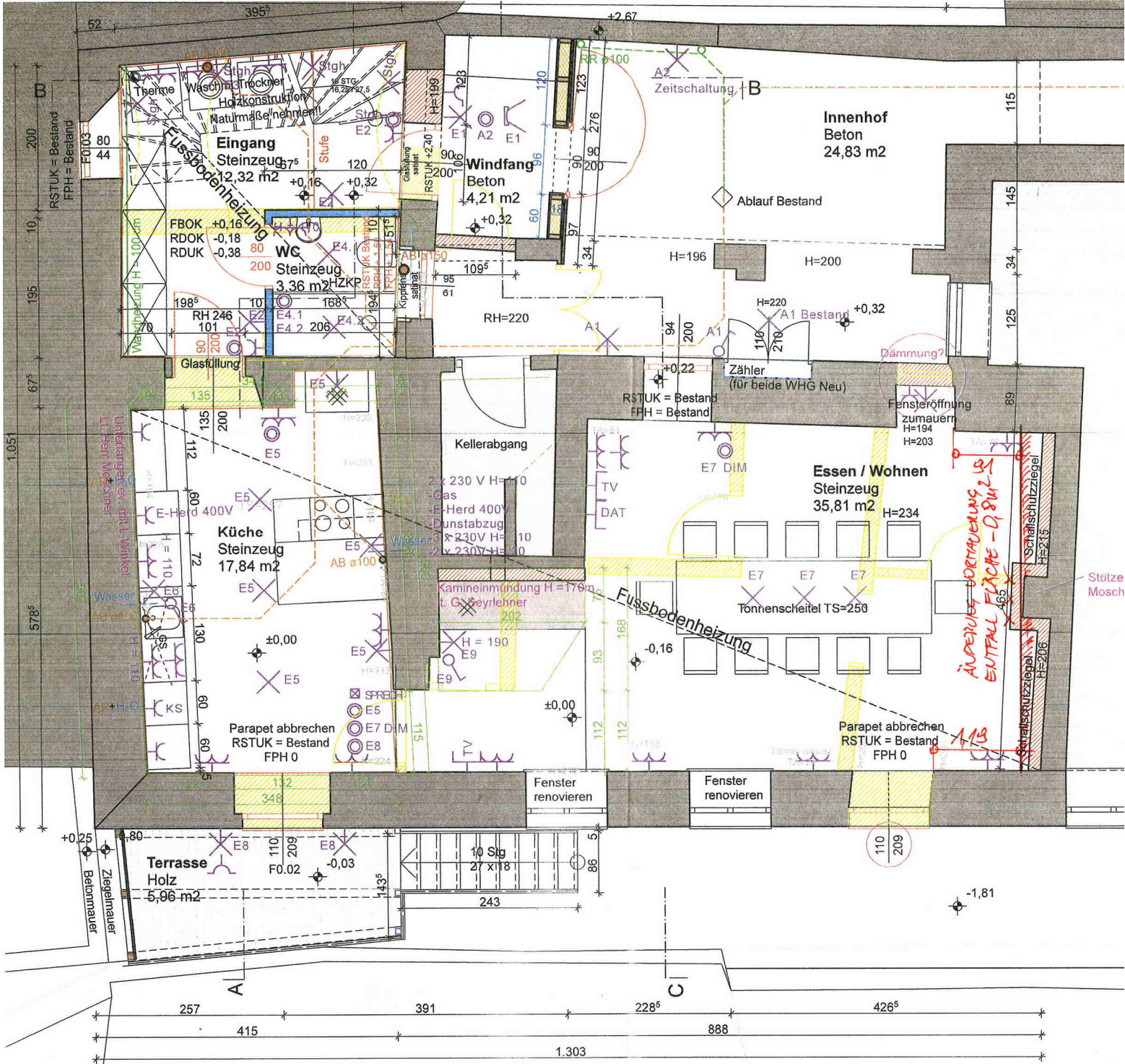
OG

Obergeschoss



12.2 Pläne Top 2

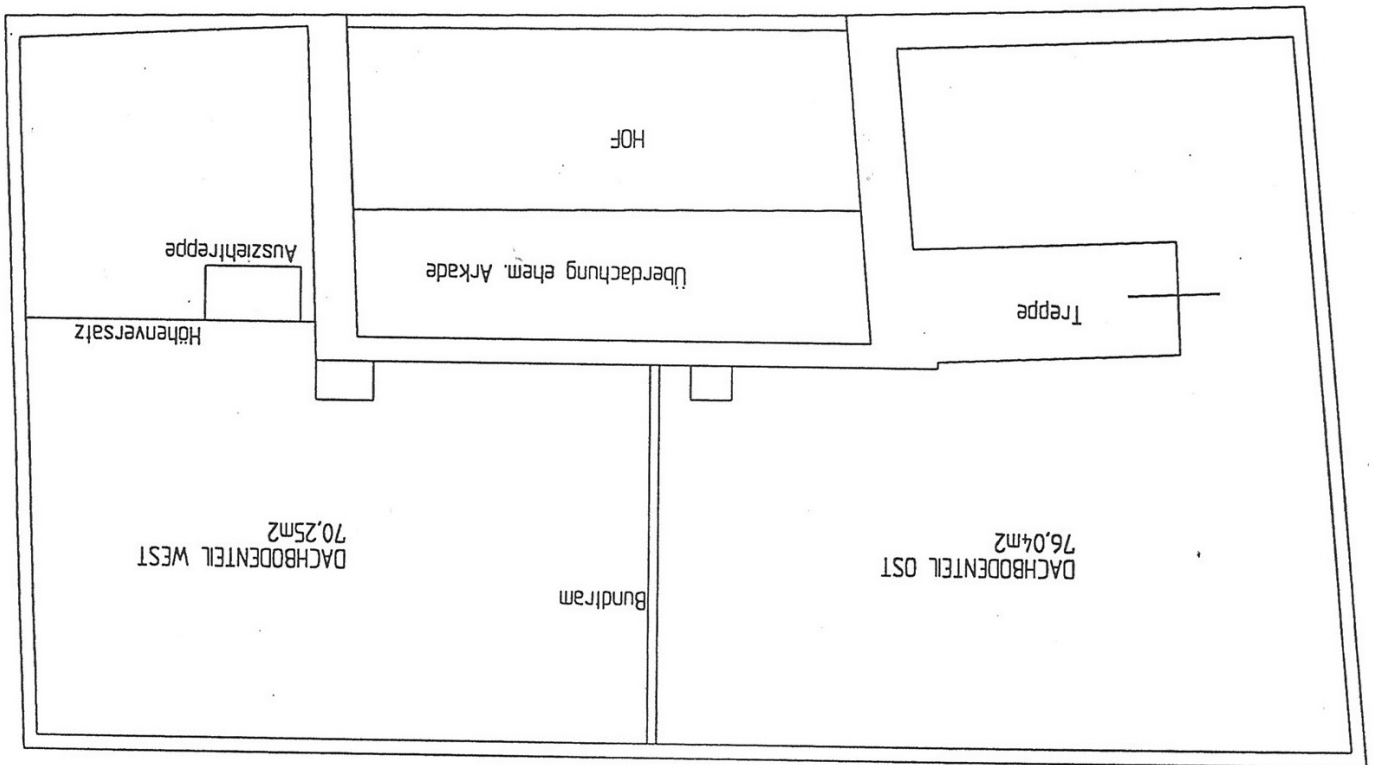
EG



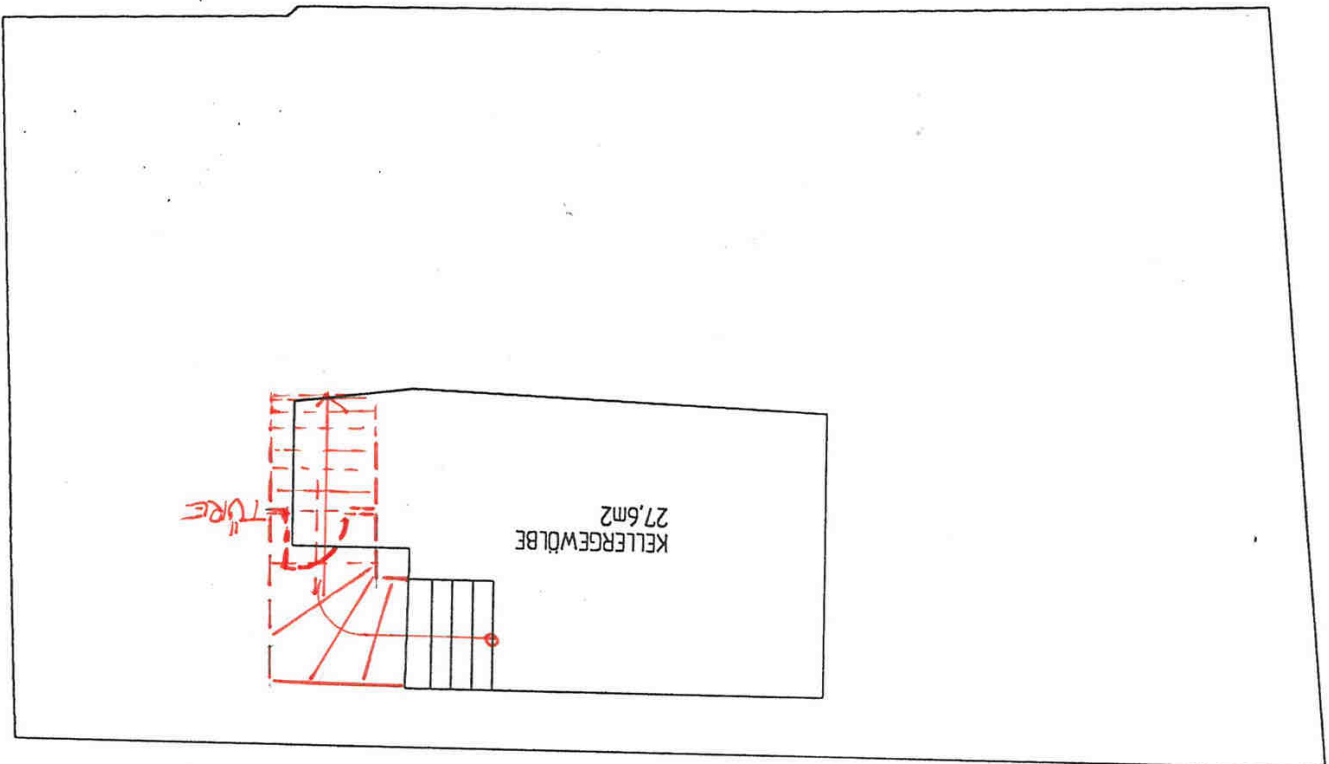
OG



Dachboden



Keller



GUTACHTEN

1 Begriffsbestimmungen

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

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

Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil des Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

Ein Abstellplatz für ein Kfz ist eine – etwa durch Bodenmarkierungen – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist

Ein baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes ist i.A. ein zumindest ein nach 5 Seiten fest umschlossener Raum.

Ein selbständiger Teil des Gebäudes wird über öffentliches Gut oder allgemeine Teile der Liegenschaft aufgeschlossen.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentum baulich nicht verbundenen Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Die rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

2 Regelnutzwerte, Zu- und Abschläge

2.1 Regelnutzwert

Üblicherweise werden Wohnungen im 1. OG mit dem RNW 1,0 bewertet, im gegenständlichen Fall sind dies die OG-Räume von Top 1.

2.2 Zu- und Abschläge

Wohnung/Wohnräume im EG	-5%
Niveauunterschiede und Stufen in der Wohnung (EG Top 2)	-3%
Gewölbedecken in einem Teil der Wohnung und tlw. schräge Wände (EG + OG Top 2)	-3%

2.3 Sonstige Flächen und Zubehör

Gem. §2.(3) WEG sind Zubehör jene Teile, die baulich nicht mit der jeweiligen Einheit verbunden sind.

Balkone und Terrassen sind daher i.A. kein Zubehör, zählen aber gem. WEG nicht zur Nutzfläche.

Balkon (bis 50 % der WNF)	RNW 0,25
---------------------------	----------

Kellerraum, hoher Gewölbekeller	RNW 0,40
---------------------------------	----------

Dachboden wirtschaftl. nicht ausbaufähig	RNW 0,10
--	----------

Treppen haben grundsätzlich keine Nutzfläche, aber dennoch einen Nutzwert, dieser wird in Annäherung über die Fläche und den angrenzenden Nutzwert bestimmt.

3 Bestimmung der Nutzwerte der Einheiten

3.1 Top 1

Top	Lage	und Raumbezeichnung bzw. Bezeichnung	m ² Nutzfl.	m ² sonstig. u. Zubeh.	m ² Summe	Faktor	NW genau	NW gerdt.	Nutzwert
1	Ost EG	Vorraum/Diele	4,79						
		AR unter Treppe	2,23						
		Bad und WC	8,09						
		Schlafzimmer	26,87						
					41,98	0,95	39,88		
	OG	Wohnküche	18,65						
		Waschraum	1,56						
		WC	1,41						
		Haustechnik	2,78						
		Wohnraum	32,32						
Heimbüro		12,83							
					69,55	1,00	69,55		
						109,43	109		
		Sonstigs & Zubehör							
		Treppe EG/OG						4	
		Balkon EG		2,0		0,25	0,50	1	
		Balkon OG		8,07		0,25	2,02	2	
KG		Kellerraum		27,6		0,40	11,04	11	
		Treppe antlg. zu KG						2	
DG		Dachboden	ca.	76		0,10	7,60	8	
			111,53	113,67					137

3.2 Top 2

Top	Lage	und Raumbezeichnung	m ²	m ²	m ²	Faktor	NW	NW	Nutzwert
		bzw. Bezeichnung	Nutzfl.	sonstig.	Summe		genau	gerdt.	
			u. Zubeh.						
2	West								
	EG								
		Windfang	4,21						
		Eingang	12,32						
		WC	3,36						
		Küche	17,84						
		Wohnzimmer	35,81						
		Änderung Ostmauer	-0,80						
					72,74	0,89	64,74		
	OG								
		Gang	16,15						
		Bad/WC	3,83						
		Zimmer 1	17,62						
		Zimmer 2	15,25						
		Zimmer 3	11,98						
					64,83	0,97	62,89		
							127,62	128	
		Sonstigs & Zubehör							
		Treppe EG/OG						4	
		Terrasse/Balkon EG		5,96		0,25	1,49	1	
		Balkon OG		4,71		0,25	1,18	1	
		Treppe Terrasse/Garten						1	
	DG	Dachboden	ca.	70		0,10	7,00	7	
			137,57	80,67					142

4 Zusammenstellung der Einheiten und Nutzwerte

Einheit	Lage	Nutzfläche m ²	Nutzwerte	Anteile in 1.000 / Prozent	
				genau	gerundet
1	EG + OG Ost	111,53	137	491,04	49%
2	EG + OG West	137,57	142	508,96	51%
Summe	Nutzflächen	249,10			
Summe	Nutzwerte		279	1000,00	100%

ZUSAMMENFASSUNG

Nutzwertanteile der Einheiten

Für Partnereigentum werden die jeweiligen Nutzwerte mit dem Faktor 2 multipliziert, die Anteile verändern sich dadurch nicht.

Einheit	Lage	Nutzwertanteil gem. WEG	Nutzwertanteil gem. WEG bei Partnereigentum
1	Ost	137 / 279	274 / 558
2	West	142 / 279	284 / 558
	Summe	279 / 279	558 / 558

Bmstr. Dipl.-Ing. Harald Moschner
Bau- & Immobiliensachverständiger




KOPIE PDF-Ausfertigung