



GUTACHTEN

Zur Feststellung der Nutzwerte der Wohneinheiten und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten des Wohnhauses auf Gst. 354/11, EZ 114, Grundbuch 87124 Zell am Ziller, zum Zweck der Begründung und als Grundlage für die Einverleibung von Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002, idF WRN 2006, mit Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002.

Auftraggeber:

Zillertaler Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
Bahnhofstraße 6
6280 Zell am Ziller

Erklärung des SV:

Der unterzeichnete Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und legt in Erinnerung an seinen Sachverständigen- und Berufseid nachstehendes Gutachten, welches nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet wurde.

Inhaltsverzeichnis:

Grundlagenverzeichnis	3
1. BEFUND:	4
1.1. Grundbuchstand EZ 114, Grundbuch 87124 Zell am Ziller	4
1.2. Beschreibung der Liegenschaft:	4
1.3. Beschreibung des Gebäudes:	5
1.4. Anzahl der Wohneinheiten und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Flächen:	7
2. GUTACHTEN:	8
2.1. Ziel des Gutachtens:	8
2.2. Festlegung der Nutzwerte / m ² :	9
2.3. Nutzwertberechnung:	13
2.4. Gemeinsam genutzte Teile:	21
2.5. Zusammenstellung der Nutzwerte und Mindestanteile:	22
2.6. Gutachten nach § 6 WEG:	23

Grundlagenverzeichnis:

1. Grundbuchsauszug EZ 114, Grundbuch 87124 Zell am Ziller.
2. Einreichplan „Für den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes“, Ing. Markus Stock GmbH, vom 18.01.2006.
3. Baubescheid, Gemeinde Zell am Ziller, Zahl BA-10/2006, vom 31.05.2006
4. Bauanzeige „Für die Änderung der Raumaufteilung des Versicherungsbüros Top1 im Erdgeschoss“, Arch DI Kircher ZT GmbH vom 15.12.2014 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Zell am Ziller vom 16.12.2014
5. Parifizierungspläne mit farblicher Darstellung der einzelnen Einheiten.
6. Augenschein an Ort und Stelle.
7. Empfehlung für Zu- und Abschläge zu den Regelnutzwerten des Landesverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für Tirol und Vorarlberg.

1. BEFUND:

1.1. Grundbuchstand EZ 114, Grundbuch 87124 Zell am Ziller:

Grundbuch:	87124 Zell am Ziller
Einlagezahl:	114
Grundstücksnummer:	354/11
Bezirksgericht:	Zell am Ziller
Eigentümer:	1/1-Anteil: KPZ Objektvermietungs GmbH Bahnhofstraße 6 6280 Zell am Ziller

1.2. Beschreibung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft EZ 114 befindet sich im Zentrum der Gemeinde Zell am Ziller. Auf dem 757 m² großen Grundstück steht ein Wohn- und Geschäftshaus, das aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss besteht.

Topografisch verläuft das Gelände ebenerdig. Die Erschließung erfolgt über die an der Ostseite der Liegenschaft verlaufende Straße.

Die Nord-, Ost- und Südseite der Liegenschaft ist mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut und die Westseite ist unbebaut.

1.3. Beschreibung des Gebäudes:

Auf der Liegenschaft EZ 114 werden insgesamt 28 Tops gebildet.

Die Eingänge in das Haus befinden sich auf der Ostseite. Die Top1 und die Top2 verfügen über einen separaten Eingang. Die anderen Tops sind alle durch den Haupteingang und weiter über das allgemeine Treppenhaus, das alle Geschosse miteinander verbindet, erreichbar. Zusätzlich befindet sich ein Lift im Gebäude, der vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss reicht und ebenfalls über das allgemeine Treppenhaus erreichbar ist.

Im Erdgeschoss sind eine selbständige Einheit Büro und eine selbständige Einheit Versicherungsbüro, im 1.Obergeschoss eine Einheit Büro, im 2.Obergeschoss fünf selbständige Wohneinheiten und im Dachgeschoss zwei weitere selbständige Wohneinheiten untergebracht. Das Kellergeschoss besteht aus einer Tiefgarage, einer KFZ-Garage und Kellerräumen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine selbständige Einheit Versicherungsbüro Top1, zu der die Räume Windfang, Empfang, Büro, Büro, Büro, Büro, Büro, Gang, Lager, Technik, Küche, WC, WC, Archiv und Lager gehören. Zugänglich ist diese Einheit über einen separaten und direkten Zugang von außen an der Ostseite des Gebäudes. Die Räume der Top1 sind nach Norden, Osten und Westen orientiert.

Ebenso im Erdgeschoss ist die Einheit Büro Top2 untergebracht. Diese Einheit besteht aus folgenden Räumen: Empfang, Empfang, Büro/Besprechung, Büro, Kaffee, WC, Gang/Küche, Wohnen, WC und Bad. Zugänglich ist diese Einheit über einen separaten und direkten Außeneingang an der Ostseite des Gebäudes und über den Haupteingang auf der Ostseite und weiter über das allgemeine Treppenhaus. Die Räume der Einheit Top2 sind nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet. Im Kellergeschoss gehört ein Kellerraum als Zubehör zur Top2.

Die Einheit Büro Top3 befindet sich im 1.Obergeschoss. Diese verfügt über die Räume: Vorraum, WC, Büro1, Büro2, Archiv, 2.Chef, Büro4, Büro5, Küche, Büro6a, Büro6b, Büro7, Chefsekretärin, Chef, Lager, WC, Vorraum, WC, Gang, Gang, Warteraum, Vorraum, WC, WC, Empfang, Garderobe, Küche, EDV, Büro, Chef Büro und Besprechung/Büro. Dieser Raum ist auch über das allgemeine Treppenhaus begehbar. Die Räume der Top3 sind nach Norden, Osten, Süden und Westen ausgerichtet. Im Kellergeschoss gehört ein Archivraum als Zubehör zur Top3.

Die Wohneinheit Top4 ist im 2.Obergeschoss untergebracht. Zu dieser gehören folgende Räume: Gang, Dusche, WC, Zimmer, Zimmer und Wohnküche. Von den beiden Zimmern aus ist ein nach Westen und Süden orientierter Balkon betretbar. Der Wohnraum der Top4 ist nach Westen ausgerichtet.

Weiters befindet sich im 2.Obergeschoss die Wohneinheit Top5. Zu dieser gehören die folgenden Räume: Gang, WC, Dusche, Zimmer, Zimmer und Wohnküche. Von einem Zimmer aus ist ein nach Süden orientierter Balkon begehbar. Der Wohnraum der Top5 ist nach Osten ausgerichtet. Als Zubehör gehört ein WC zur Top5, welches vom allgemeinen Treppenhaus betretbar ist.

Ebenfalls im 2.Obergeschoss ist die Wohneinheit Top6 angeordnet, zu der folgende Räume gehören: Wohnküche, Zimmer, Zimmer und DU/WC. Der Wohnraum der Top6 ist nach Osten ausgerichtet.

Ebenso im 2.Obergeschoss befindet sich die Top7. Zu dieser Wohneinheit zählen die Räume: Gang, Wohnküche, Zimmer, Zimmer, Dusche und WC. Von einem Zimmer aus ist ein nach Norden orientierter Balkon betretbar. Der Wohnraum der Top7 ist nach Osten ausgerichtet.

Zur Top8, die sich auch im 2.Obergeschoss befindet, gehören die Räumlichkeiten: Gang, Dusche, WC, Zimmer, Zimmer und Wohnküche. Von den zwei Zimmern aus ist ein nach Norden und Westen orientierter Balkon begehbar. Der Wohnraum der Top9 ist nach Westen ausgerichtet. Im Kellergeschoss gehört ein Skiraum als Zubehör zur Top8.

Im Dachgeschoss ist die Wohneinheit Top9 untergebracht. Zu dieser gehören folgende Räumlichkeiten: Vorraum, WC, Bad, Zimmer, Wohnküche, Vorraum, Abstellraum und Zimmer. Von den beiden Zimmern und der Wohnküche aus kann man die nach Süden und Westen ausgerichtete Terrasse betreten. Der Wohnraum der Top9 ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Im Kellergeschoss gehört ein Kellerraum als Zubehör zur Top9.

Die Top10 befindet sich auch im Dachgeschoss. Folgende Räume gehören zu dieser Wohneinheit: Vorraum, Wohnküche, Bad, Vorraum, Zimmer, Zimmer und WC. Von der Wohnküche und einem Zimmer aus ist eine nach Norden und Westen orientierte Terrasse begehbar. Vom allgemeinen Treppenhaus ist eine weitere, nach Osten ausgerichtete Terrasse der Top10 betretbar. Der Wohnraum der Top10 ist nach Westen ausgerichtet. Im Kellergeschoss gehört ein Kellerraum als Zubehör zur Top10.

Im Kellergeschoss ist eine allgemeine Tiefgarage, in der 18 KFZ-Stellplätze Top 11, Top12, Top13, Top14, Top15, Top16, Top17, Top18, Top19, Top20, Top21, Top22, Top23, Top24, Top25, Top26, Top27 und Top28 angeordnet sind. Die Zufahrt erfolgt durch die auf der Nordseite gelegene Rampe über die Allgemeinflächen Zufahrt1 und Zufahrt2.

Im Erdgeschoss befindet sich die Allgemeinfläche Treppenhaus, die durch den Haupteingang erreichbar ist. Von dort aus kommt man auf einen Stiegenlauf, der ins Kellergeschoss führt.

Im Kellergeschoss sind folgende Allgemeinräume untergebracht: Treppenhaus, Gang, Abstellraum, Wasch-Abstellraum, Technikraum, Pelletslagerraum, Schleuse, Tiefgarage und KFZ-Garage. Von der Tiefgarage kommt man durch die Schleuse in das Treppenhaus.

Im Erdgeschoss kommt man über den Stiegenlauf ins 1.Obergeschoss wo sich das allgemeine Treppenhaus befindet. Weiter über den Stiegenlauf kommt man ins 2.Obergeschoss, wo sich ebenfalls ein allgemeines Treppenhaus befindet. Über den letzten allgemeinen Stiegenlauf erreicht man das Dachgeschoss. Dort befindet sich ein weiteres allgemeines Treppenhaus.

Weiters gibt es folgende Allgemeinflächen im Außenbereich: Zufahrt1, Zufahrt2, Vorplatz/Zugang, Garten und 8 allgemeine KFZ-Freistellplätze.

Abgedeckt wird das Gebäude mit einem Flachdach und einem begehbarem Flachdach. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist mit einem Pultdach mit 10° Neigung und in Richtung Osten steigend abgedeckt.

Die Beheizung erfolgt mit einer Pellets-Zentralheizungsanlage.

1.4. Anzahl der Wohneinheiten und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Flächen:

Aufgrund des Gutachtens des Verfassers nach WEG § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002, idF WRN 2006, vom 17.12.2014 sind auf der Liegenschaft EZ 114, Gst. 354/11, Grundbuch 87124 Zell am Ziller, im Gebäude und auf den umgebenden Flächen zwei Einheiten sonstige selbständige Räumlichkeiten Büro, eine selbstständige Einheit Versicherungsbüro, sieben selbstständige Wohneinheiten und achtzehn Einheiten KFZ-Garagenstellplätze vorhanden.

2. GUTACHTEN:

2.1. Ziel des Gutachtens:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile für die Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und für die selbständigen Parkflächen für Kraftfahrzeuge oder sonstigen Flächen der gegenständlichen Liegenschaft zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum.

Der Regelnutzwert 1,0 / m² drückt aus, dass 1m² eines Raumes einer Wohneinheit oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit genau 1 Nutzwert ergibt (durch Multiplikation). Zu diesem Regelnutzwert kommen Zu- bzw. Abschläge für besondere Gegebenheiten, zum Beispiel ein Zuschlag für einen besonders idealen Wohnungsgrundriss oder zum Beispiel ein Abschlag für eine Wohnung mit Dachschrägen.

Ausgehend vom Regelnutzwert 1,0 ergibt sich somit für jede Einheit ein Nutzwert / m², der die jeweiligen Eigenschaften und Qualitäten ausdrückt.

Somit fließen die Besonderheiten einer Wohneinheit oder Sonstigen Selbständigen Räumlichkeit in das Gutachten ein und werden durch den entsprechenden Nutzwert ausgedrückt.

Im gegenständlichen Gutachten wurden die Flächen digital per PC ermittelt.

2.2. Festlegung der Nutzwerte / m²:

NUTZWERTFESTLEGUNG				
Wohneinheit	Bezeichnung	RNW	Zu- und Abschläge	Nutzwert / m ²
Top 1	Selbständige Einheit Versicherungsbüro im Erdgeschoss	1,00	+30% aufgrund der idealen Geschosslage und für den separaten Eingang.	1,30
Top 2	Sonstige selbständige Räumlichkeit Büro im Erdgeschoss	1,00	+30% aufgrund der idealen Geschosslage und für den separaten Eingang.	1,30
	<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>			
	Keller	0,30		0,30
Top 3	Sonstige selbständige Räumlichkeit Büro im 1. Obergeschoss	1,00	+15% für Nutzung und Anordnung.	1,15
	<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>			
	Archivraum	0,30		0,30
Top 4	Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss:	1,00		1,00
	<i>Zuschlag Balkon:</i>			
	Balkon	0,20	Vom NW/m ² der Top4	0,20
Top 5	Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss:	1,00		1,00
	<i>Zuschlag Balkon:</i>			
	Balkon	0,20	Vom NW/m ² der Top5	0,20
	<i>Zubehör 2. OG:</i>			
	WC	0,80	Weil nicht direkt mit der Wohneinheit verbunden.	0,80

Top 6	Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss:	1,00	-5% für Orientierung	0,95
-------	--	------	----------------------	------

Top 7	Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss:	1,00	-5% für Orientierung	0,95
	<i>Zuschlag Balkon:</i>			
	Balkon	0,20	Vom NW/m ² der Top7	0,19

Top 8	Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss:	1,00	-5% für Orientierung	0,95
	<i>Zuschlag Balkon:</i>			
	Balkon	0,20	Vom NW/m ² der Top8	0,19
	<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>			
	Skiraum	0,30		0,30

Top 9	Selbständige Wohneinheit im 2. Dachgeschoss:	1,00	+10% für Orientierung.	1,10
	<i>Zuschlag Terrasse:</i>			
	Terrasse	0,25	Vom NW/m ² der Top9	0,28
	<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>			
	Keller	0,30		0,30

Top 10	Selbständige Wohneinheit im Dachgeschoss:	1,00		1,00
	<i>Zuschlag Terrasse:</i>			
	Terrasse	0,25	Vom NW/m ² der Top10	0,25
	<i>Zubehör Dachgeschoss:</i>			
	Terrasse	0,25	Weil nicht direkt mit der Wohneinheit verbunden.	0,25

Top 11	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 12	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50



Top 13	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 14	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 15	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 16	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 17	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 18	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 19	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 20	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 21	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 22	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 23	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 24	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 25	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 26	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 27	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

Top 28	KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
	KFZ-Garagenstellplatz	0,50		0,50

2.3. Nutzwertberechnung:

TOP 1			
Sonstige selbstständige Einheit Versicherungsbüro im Erdgeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Windfang	5,57		
Empfang	28,35		
Büro	12,95		
Büro	13,10		
Gang	36,18		
Büro	20,26		
Büro	10,40		
Büro	17,95		
Lager	9,13		
Technik	7,93		
Küche	9,60		
WC	4,78		
WC	2,56		
Archiv	4,22		
Lager	3,36		
Summe:	186,34	1,30	242
Nutzwert Top 1			242

TOP 2			
Sonstige selbstständige Einheit Büro im Erdgeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Gang/Küche	11,95		
Wohnen	23,65		
WC	1,65		
Empfang	9,61		
WC	2,55		
Empfang	14,12		
Kaffee	2,61		
Büro/Besprechung	30,35		
Büro	19,58		
Bad	3,75		
Summe:	119,82	1,30	156
Zubehör Kellergeschoss:			
Keller	3,10	0,30	1
Nutzwert Top 2			157

TOP 3			
Sonstige selbständige Einheit Büro im 1.Obergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Vorraum	19,67		
WC	3,60		
Archiv	34,40		
Büro1	27,64		
Büro2	18,63		
2.Chef	17,02		
Gang	37,71		
Büro4	9,49		
Büro5	9,42		
Küche	7,38		
Büro6a	8,19		
Büro6b	8,19		
Büro7	9,84		
Chefsekretärin	14,80		
Chef	28,82		
Lager	5,30		
WC	2,20		
Vorraum	3,20		
WC	2,20		
Besprechung/Büro	50,25		
Gang	9,24		
Empfang	15,81		
Garderobe	2,21		
Warteraum	6,77		
Vorraum	2,52		
WC	1,35		
WC	1,65		
Küche	6,44		
Büro	11,53		
Chef Büro	15,19		
EDV	3,37		
Summe:	394,03	1,15	453
Zubehör Kellergeschoss:			
Archivraum	12,91	0,30	4
Nutzwert Top 3			457

TOP 4			
Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Gang	12,04		
Dusche	2,67		
WC	2,10		
Zimmer	17,46		
Zimmer	13,15		
Wohnküche	20,27		
Summe:	67,69	1,00	67,69
<i>Zuschlag Balkon:</i>			
Balkon	20,20	0,20	4,00
Summe:			71,69
Nutzwert Top 4			72

TOP 5			
Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Gang	6,02		
Dusche	4,19		
WC	2,10		
Zimmer	12,65		
Zimmer	14,57		
Wohnküche	15,94		
Summe:	55,47	1,00	55,47
<i>Zuschlag Balkon:</i>			
Balkon	7,74	0,20	2,00
Summe:			57,47
<i>Zubehör 2. Obergeschoss:</i>			
WC	1,70	0,80	1
Nutzwert Top 5			58

TOP 6			
Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
DU/WC	4,30		
Zimmer	9,25		
Zimmer	13,03		
Wohnküche	27,00		
Summe:	53,58	0,95	51
Nutzwert Top 6			51

TOP 7			
Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Gang	5,72		
WC	1,83		
Dusche	4,41		
Zimmer	12,28		
Zimmer	14,15		
Wohnküche	15,97		
Summe:	54,36	0,95	51,64
<i>Zuschlag Balkon:</i>			
Balkon	8,16	0,19	2,00
Summe:			53,64
Nutzwert Top 7			54

TOP 8			
Selbständige Wohneinheit im 2. Obergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Gang	12,04		
Dusche	2,67		
WC	2,10		
Zimmer	17,16		
Zimmer	13,15		
Wohnküche	20,27		
Summe:	67,39	0,95	64,02
<i>Zuschlag Balkon:</i>			
Balkon	20,42	0,19	4,00
Summe:			68,02
<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>			
Skiraum	7,17	0,30	2
Nutzwert Top 8			70

TOP 9			
Selbständige Wohneinheit im Dachgeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Vorraum	5,69		
WC	1,92		
Bad	6,50		
Zimmer	11,15		
Wohnküche	35,38		
Vorraum	1,16		
Abstellraum	2,40		
Zimmer	17,01		
Summe:	81,21	1,10	89,33
<i>Zuschlag Terrasse:</i>			
Terrasse	40,54	0,28	11,00
Summe:			100,33
<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>			
Keller	3,05	0,30	1
Nutzwert Top 9			101

TOP 10			
Selbständige Wohneinheit im Dachgeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
Vorraum	3,23		
Bad	3,87		
Wohnküche	22,29		
Vorraum	1,80		
Zimmer	11,95		
Zimmer	11,36		
WC	2,18		
Summe:	56,68	1,00	56,68
<i>Zuschlag Terrasse:</i>			
Terrasse	32,17	0,25	8,00
Summe:			64,68
<i>Zubehör Dachge- schoss:</i>			
Terrasse	14,40	0,25	4
<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>			
Keller	3,10	0,30	1
Nutzwert Top 10			70

TOP 11			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,50	0,50	6
Nutzwert Top 11			6

TOP 12			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,43	0,50	6
Nutzwert Top 12			6

TOP 13			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,43	0,50	6
Nutzwert Top 13			6

TOP 14			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,43	0,50	6
Nutzwert Top 14			6

TOP 15			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	11,80	0,50	6
Nutzwert Top 15			6

TOP 16			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	11,81	0,50	6
Nutzwert Top 16			6

TOP 17			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	11,98	0,50	6
Nutzwert Top 17			6

TOP 18			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,05	0,50	6
Nutzwert Top 18			6

TOP 19			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,48	0,50	6
Nutzwert Top 19			6

TOP 20			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	19,77	0,50	10
Nutzwert Top 20			10

TOP 21			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,50	0,50	6
Nutzwert Top 21			6

TOP 22			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,32	0,50	6
Nutzwert Top 22			6

TOP 23			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,11	0,50	6
Nutzwert Top 23			6

TOP 24			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	11,88	0,50	6
Nutzwert Top 24			6

TOP 25			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	11,42	0,50	6
Nutzwert Top 25			6

TOP 26			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	11,83	0,50	6
Nutzwert Top 26			6

TOP 27			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ- Garagenstellplatz	12,10	0,50	6
Nutzwert Top 27			6

TOP 28			
KFZ-Garagenstellplatz im Kellergeschoss			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ-Garagenstellplatz	19,72	0,50	10
Nutzwert Top 28			10

2.4. Gemeinsam genutzte Teile:

Gemeinsam genutzte Teile		
Geschoss	Raum/Fläche	m ²
Kellergeschoss:	Tiefgarage	169,20
	Schleuse	3,82
	Treppenhaus	12,31
	Gang	16,79
	Abstellraum	5,12
	Wasch- Abstellraum	4,24
	Technikraum	16,18
	Pelletslagerraum	17,23
	KFZ-Garage	19,89
	Lift	
Erdgeschoss:	Treppenhaus	14,68
	Lift	
1. Obergeschoss:	Treppenhaus	8,82
	Lift	
2. Obergeschoss:	Treppenhaus	23,58
	Lift	
Dachgeschoss:	Treppenhaus	9,92
	Lift	
Außenbereich:	Zufahrt1	59,81
	Garten	176,79
	Zufahrt2	4,51
	Vorplatz/Zugang	62,70
	KFZ-Freistellplatz	11,45
	KFZ-Freistellplatz	11,47
	KFZ-Freistellplatz	11,45
	KFZ-Freistellplatz	11,46
	KFZ-Freistellplatz	11,48
	KFZ-Freistellplatz	11,48
KFZ-Freistellplatz	11,49	
KFZ-Freistellplatz	11,54	

2.5. Zusammenstellung der Nutzwerte und Mindestanteile:

Nutzwert und Mindestanteile		
Top Nr.	Nutzwerte	Anteil in %
Top1	242	16,713
Top2	157	10,843
Top3	457	31,561
Top4	72	4,972
Top5	58	4,006
Top6	51	3,522
Top7	54	3,729
Top8	70	4,834
Top9	101	6,975
Top10	70	4,834
Top11	6	0,414
Top12	6	0,414
Top13	6	0,414
Top14	6	0,414
Top15	6	0,414
Top16	6	0,414
Top17	6	0,414
Top18	6	0,414
Top19	6	0,414
Top20	10	0,691
Top21	6	0,414
Top22	6	0,414
Top23	6	0,414
Top24	6	0,414
Top25	6	0,414
Top26	6	0,414
Top27	6	0,414
Top28	10	0,691
Summe	1448	100

Bruck, am 17.12.2014

Architekt Dipl.-Ing. Hans-Peter Kircher

2.6. Gutachten nach §6 WEG:

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 2, WEG 2002, idF WRN 2006, wird folgendes gutachterlich festgestellt:

Auf der Liegenschaft EZ 114, Grundbuch 87124 Zell am Ziller, befinden sich

eine selbstständige Einheit Versicherungsbüro Top1,

zwei selbstständige Einheiten Büros Top2 und Top3,

sieben selbstständige Wohneinheiten Top4, Top5, Top6, Top7, Top8, Top9 und Top10

und achtzehn Einheiten KFZ-Garagenstellplätze.

Es sind weitere 8 allgemeine KFZ-Freistellplätze im Außenbereich vorhanden.

Kein Wohnungseigentum besteht im Kellergeschoss an den Räumen Tiefgarage, Schleuse, Treppenhaus, Gang, Abstellraum, Wasch-Abstellraum, Technikraum, Pelletslagerraum, KFZ-Garage, am Treppenhaus im Erdgeschoss, am Treppenhaus im 1. Obergeschoss, am Treppenhaus im 2. Obergeschoss und am Treppenhaus im Dachgeschoss, sowie an folgenden Flächen im Außenbereich: Zufahrt1, Zufahrt2, Garten, Vorplatz/Zugang und 8 KFZ-Freistellplätze.

Eine Ausfertigung des Gutachtens wird an die Baubehörde, Gemeinde Zell am Ziller, übermittelt

Bruck, am 17.12.2014

Architekt Dipl.-Ing. Hans-Peter Kircher