

GUTACHTEN

ZUR FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.lg.F.

betreffend die Begründung von Wohnungseigentum

An der Liegenschaft

Grst.Nr.: 33/5, .18, .167

Katastralgemeinde 41007 Hirschbach

Bezirksgericht Freistadt

4242 Hirschbach im Mühlkreis 1 und 1a

Inhalt

<i>Inhalt</i>	2
AUFTRAGGEBER.....	3
STICHTAG DES GUTACHTENS.....	3
GRUNDLAGE DES GUTACHTENS	3
BEFUND	4
GRUNDBUCHSSTAND	4
LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	4
LAGE, ERSCHLIESSUNG, AUFSCHLIESSUNG	5
GLIEDERUNG UND BEZEICHNUNG DER EINHEITEN	9
SONSTIGE BESTANDTEILE VON WOHNUNGEN.....	10
BEZEICHNUNG UND ZUTEILUNG DES ZUBEHÖRS	10
ALLGEMEINE TEILE	11
BAULICHE ALLGEMEINFLÄCHEN	11
ALLGEMEINFLÄCHE FREIFLÄCHE.....	11
WEITERES GEMEINSAMES EIGENTUM	11
FLÄCHENÜBERSICHT	12
BEWERTUNG	13
ALLGEMEINES.....	13
BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	14
REGELNUTZWERT	14
ZU- UND ABSCHLÄGE.....	15
SONSTIGE WOHNUNGSBESTANDTEILE	16
NUTZWERTFAKTOREN FÜR ZUBEHÖR.....	16
BEWERTUNGSANSÄTZE	17
NUTZWERTBERECHNUNG.....	17
ZUSAMMENFASSUNG	24
BEILAGEN	24

1. AUFTRAGGEBER

Herr Grubauer Patrick
Hirschbach 1
4242 Hirschbach im Mühlkreis

2. STICHTAG DES GUTACHTENS

November 2023: Tag der Besprechung

3. GRUNDLAGE DES GUTACHTENS

Entwurfsplan, Bestandsplan, Re/max Sky Freistadt Verkaufsunterlagen
Pension, Wohnhaus/Gasthof Hirschbacherwirt und Wirtschaftsgebäude,
4242 Hirschbach 1/1a, GrstNr.: 33/5, .18, .167

Grundbuchauszug vom 16.11.2023
EZ 1, Katastralgemeinde 41007 Hirschbach, Bezirksgericht Freistadt

Beauftragung eines Wohnungseigentumsgutachtens durch
Notariat Freistadt, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt

Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
Sachverständigen Österreichs für das Muster eines Nutzwertgutachtens, veröffentlicht in
„der Sachverständige“, Heft 4/1998

Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten,
veröffentlicht in „der Sachverständige“, Heft 2/2003

Wohnungseigentumsgesetz 2002
In der letztgültigen Fassung der WNR 2006

4. BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND

Die Liegenschaft 4242 Hirschbach im Mühlkreis 1/1a ist laut Grundbuchauszug vom 16.11.2023 mit der EZ 1, Katastralgemeinde 41007 Hirschbach, Bezirksgericht Freistadt vorgetragen;



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41007 Hirschbach EINLAGEZAHL 1
BEZIRKSGERICHT Freistadt

Letzte TZ 2517/2023

Bäckerhaus

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.18	Bauf.(10)	709	Hirschbach im Mühlkreis 1
33/5	GST-Fläche	966	
	Bauf.(10)	150	
	Gärten(10)	429	
	Sonst(50)	387	
.167	Bauf.(10)	146	Hirschbach im Mühlkreis 1a
GESAMTFLÄCHE		1821	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 42/1952 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 36/3 in EZ 181
- 2 a 76/1952 1557/2007 Grunddienstbarkeit des Fahrrechtes an Gst 1782/1 KG 41004 Guttenbrunn in EZ 57 GB Guttenbrunn
- 3 a 502/1952 Grunddienstbarkeit des Fahrrechtes an EZ 183
- 4 a 1048/1978 Bauplatz (auf) Gst 33/5 gem Bescheid 1977-11-21
- 30 a gelöscht

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/2
Patrick Grubauer
GEB: 1982-07-31 ADR: Hirschbach 1, Hirschbach im Mühlkreis 4242
a 762/2016 IM RANG 211/2016 Kaufvertrag 2015-12-29 Eigentumsrecht
- 3 ANTEIL: 1/2
Sabine Grubauer
GEB: 1982-03-05 ADR: Hirschbach 1, Hirschbach im Mühlkreis 4242
a 762/2016 IM RANG 211/2016 Kaufvertrag 2015-12-29 Eigentumsrecht

***** C *****

- 7 a 762/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-02-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 412.500,--
für
Oberbank AG (FN 79063w)
- b gelöscht
- 8 a 1588/2023
DIENSTBARKEIT der Duldung der Belassung und des Betriebes
einer Hackschnitzelanlage hins Gst .18 gem Pkt Erstens a)
Dienstbarkeitsvertrag 2023-04-18 für
Nahwärme Hirschbach (ZVR 235342016)

***** HINWEIS *****

Seite 1 von 2

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Gemeinde Hirschbach.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

WOHNUNG TOP1- ZUFAHRT/ZUGANG

Die Zufahrt zur Liegenschaft (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) erfolgt über die öffentliche Hirschbachstrasse .

Der Eingangsbereich der Wohnung Top1 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

WOHNUNG TOP1 – ERDGESCHOSS

Der Eingangsbereich der Wohnung Top1 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

In der Wohnung Top1 auf Niveau Erdgeschoss befinden sich folgende Räume: Wohnküche, Diele, Schrankraum und das Bad&WC.

Die Wohnung Top1 im Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von 42,63m².

WOHNUNG TOP2- ZUFAHRT/ZUGANG

Die Zufahrt zur Liegenschaft (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) erfolgt über die öffentliche Hirschbachstrasse.

Der Eingangsbereich der Wohnung Top2 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

WOHNUNG TOP2 – ERDGESCHOSS

Der Eingangsbereich der Wohnung Top2 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

In der Wohnung Top2 auf Niveau Erdgeschoss befinden sich folgende Räume: Wohnküche, Diele, Abstellraum, Schlafen Bad und das WC.

Die Wohnung Top2 im Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von 54,20m².

WOHNUNG TOP3- ZUFAHRT/ZUGANG

Die Zufahrt zur Liegenschaft (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) erfolgt über die öffentliche Hirschbachstrasse.

Der Eingangsbereich der Wohnung Top3 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

WOHNUNG TOP3 – OBERGESCHOSS

Der Eingangsbereich der Wohnung Top3 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

Im Wohnhaus (Pension) befindet sich die Allgemeinfläche Stiegenhaus von dem aus das Obergeschoss und somit die Wohnung Top3 erreichbar ist.

In der Wohnung Top3 auf Niveau Obergeschoss befinden sich folgende Räume: Wohnküche, Diele, Schlafen, Bad und das WC.

Die Wohnung Top3 im Obergeschoss hat eine Nutzfläche von 43,82m².

Weitere Bestandteile der Wohnung Top3 sind ein Balkon, eine Terrasse und ein angrenzender Gartenbereich.

WOHNUNG TOP4- ZUFAHRT/ZUGANG

Die Zufahrt zur Liegenschaft (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) erfolgt über die öffentliche Hirschbachstrasse.

Der Eingangsbereich der Wohnung Top4 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

WOHNUNG TOP4 – OBERGESCHOSS

Der Eingangsbereich der Wohnung Top4 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

Im Wohnhaus (Pension) befindet sich die Allgemeinfläche Stiegenhaus von dem aus das Obergeschoss und somit die Wohnung Top4 erreichbar ist.

In der Wohnung Top4 auf Niveau Obergeschoss befinden sich folgende Räume: Wohnküche, Diele, Abstellraum, Schlafen, Bad und das WC.

Die Wohnung Top4 im Obergeschoss hat eine Nutzfläche von 53,23m².

Weitere Bestandteile der Wohnung Top4 sind ein Balkon, eine Terrasse und ein angrenzender Gartenbereich.

WOHNUNG/STUDIO TOP5- ZUFAHRT/ZUGANG

Die Zufahrt zur Liegenschaft (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) erfolgt über die öffentliche Hirschbachstrasse.

Der Eingangsbereich der Wohnung/Studio Top5 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

WOHNUNG/STUDIO TOP5 – DACHGESCHOSS

Der Eingangsbereich der Wohnung/Studio Top5 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Nordosten des Wohnhauses (Pension) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

Im Wohnhaus (Pension) befindet sich die Allgemeinfläche Stiegenhaus von dem aus das Dachgeschoss und somit die Wohnung/Studio Top5 erreichbar ist.

In der Wohnung/Studio Top5 auf Niveau Dachgeschoss befinden sich der offene Wohnraum/Studio. Die Wohnung/Studio Top5 im Dachgeschoss hat eine Nutzfläche von 111,59m².

GARAGEN STELLPLATZ TOP6

Zwischen dem Wohnhaus (Pension) und dem Gasthaus auf Niveau Erdgeschoss befindet sich der Garagen Stellplatz Top6. Der Garagen Stellplatz Top6 ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

Der Garagen Stellplatz Top6 hat eine Nutzfläche von 22,32m².

Weitere Bestandteile des Garagen Stellplatzes Top6 sind zwei angrenzende Lagerräume Top6. Die beiden Lagerräume Top6 haben eine Nutzfläche von 27,50m².

GARAGEN STELLPLATZ TOP7

Zwischen dem Wohnhaus (Pension) und dem Gasthaus auf Niveau Erdgeschoss befindet sich der Garagen Stellplatz Top7. Der Garagen Stellplatz Top7 ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

Der Garagen Stellplatz Top7 hat eine Nutzfläche von 22,32m².

GASTHAUS TOP8- ZUFAHRT/ZUGANG

Die Zufahrt zur Liegenschaft (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) erfolgt über die öffentliche Hirschbachstrasse.

Der Eingangsbereich in das Gasthaus Top8 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Norden des Wohnhauses (Haupthaus) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

GASTHAUS TOP8 - ERDGESCHOSS

Der Eingangsbereich in das Gasthaus Top8 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Norden des Wohnhauses (Haupthaus) und ist über die öffentliche Hirschbachstrasse erreichbar.

Im Gasthaus (Haupthaus) auf Niveau Erdgeschoss befinden sich folgende Räume: Vorhaus, WC Neu, Kühlraum, Waschküche/Heizraum/Lager, Abstellraum, Gang1, Nebenzimmer, Gang2, Bad, Gastzimmer, Küche und der Arbeitsraum.

Das Gasthaus Top8 im Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von 298,27m².

GASTHAUS TOP8 - OBERGESCHOSS

Im Vorhaus Erdgeschoss befindet sich der Stiegenbereich, dieser ins Obergeschoss vom Gasthaus Top8 führt. Im Obergeschoss befinden sich folgende Räume: Vorhaus, Schank, Sitzungszimmer, Saal, Abstellraum, Tanzfläche, Saalzubau, Bar, Vorraum und die WC Anlage. Das Gasthaus Top8 im Obergeschoss hat eine Nutzfläche von 345,79m².

GASTHAUS TOP8 - WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Weiterer Bestandteil vom Gasthaus Top8 ist das angrenzende Wirtschaftsgebäude. Im Erdgeschoss (Wirtschaftsgebäude) befinden sich folgende Räume: Lager Wirtschaftsg., Lager Fahrrad, Heizung, Lager Holz und das Hackgut.

Im Obergeschoss (Wirtschaftsgebäude) befinden sich drei Lagerräume.

Das Wirtschaftsgebäude Top8 im Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von 202,25m² und das Obergeschoss hat eine Nutzfläche von 126,10m².

WOHNUNG TOP9 – ERDGESCHOSS/OBERGESCHOSS

Der Eingangsbereich der Wohnung Top9 befindet sich auf Niveau Erdgeschoss im Osten des Wohnhauses (Haupthaus) und ist über die Allgemeine Freifläche Ost erreichbar.

In der Wohnung Top9 auf Niveau Erdgeschoss befindet sich der Vorraum indem sich der Stiegenbereich ins Obergeschoss befindet.

Vom Stiegenbereich im Erdgeschoss gelangt man in das Obergeschoss der Wohnung Top9. Im Obergeschoss der Wohnung Top9 befinden sich folgende Räume: Vorraum, Wohnzimmer, Diele, Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum, zwei separate Kinderzimmer und ein Lagerraum. Weiters sind von der Wohnung Obergeschoss die beiden Balkone erreichbar. Die Wohnung Top9 Erdgeschoss/Obergeschoss hat eine Nutzfläche von 143,50m².

ALLGEMEINES ZUM WOHNHAUS

Das Wohnhaus (Pension/Haupthaus/Wirtschaftsgebäude) wurde nicht unterkellert.
Das gesamte Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss.
Im Wohnhaus (Pension) befindet sich noch ein Dachgeschoss.

Weiters wurde das gesamte Wohnhaus an die Ortskanalisierung und an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Beheizt wird das gesamte Wohnhaus mit einer Hackschnitzelheizung.

ALLGEMEINE FLÄCHEN

BAULICHE ALLGEMEINE FLÄCHEN

Im Wohnhaus (Pension) befinden sich die zwei Allg. Flächen Stiegenhaus (EG und OG).

ALLGEMEINE FREIFLÄCHEN

Auf dem Grundstück (33/5, .18, .167) befindet sich die Allgemeine Freifläche Ost.

GRUNDSTÜCK (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167)

Auf dem Grundstück (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) befindet sich das Wohnhaus (Pension/Haupthaus/Wirtschaftsgebäude) indem sich die Wohnungen Top1/Top2/Top3/Top4/Top5, die Garagen Stellplätze Top6/Top7, das Gasthaus Top8, die Wohnung Top9 und das Wirtschaftsgebäude Top8 befinden.

Die Wohnungen Top3/Top4 verfügen über einen Balkon und Wohnung Top9 verfügt über zwei Balkone. Weiters befinden sich im Wohnhaus mehrere Lagerräume Top8/Top6.

Das gesamte Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Wohnhaus (Pension) verfügt noch über ein Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Freiflächen: Freifläche Garten Top3, Freifläche Garten Top4, Terrasse Top3, Terrasse Top4, Freiflächen Garten Top8 und die Allgemeine Freifläche Ost.

Das gesamte Grundstück (Grst.Nr.: 33/5, .18, .167) hat eine Fläche von 1821,00m².

GLIEDERUNG UND BEZEICHNUNG DER EINHEITEN

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

ANZ.	BEZEICHNUNG	KÜRZEL	BESCHREIBUNG	TOP
1	WOHNUNG TOP1	TOP1	Wohnung Top1	1
1	WOHNUNG TOP2	TOP2	Wohnung Top2	2
1	WOHNUNG TOP3	TOP3	Wohnung Top3	3
1	WOHNUNG TOP4	TOP4	Wohnung Top4	4
1	WOHNUNG/STUDIO TOP5	TOP5	Wohnung/Studio Top5	5
1	GARAGEN STELLPLATZ TOP6	TOP6	Garagen Stellplatz Top6	6
1	GARAGEN STELLPLATZ TOP7	TOP7	Garagen Stellplatz Top7	7
1	GASTHAUS TOP8	TOP8	Gasthaus Top8	8
1	WOHNUNG TOP9	TOP9	Wohnung Top9	9

SONSTIGE BESTANDTEILE VON WOHNUNGEN

WOHNUNG TOP3:

Die Wohnung Top3 verfügt über einen Balkon, eine Terrasse und eine angrenzende Gartenfläche.

WOHNUNG TOP4:

Die Wohnung Top4 verfügt über einen Balkon, eine Terrasse und eine angrenzende Gartenfläche.

GARAGEN STELLPLATZ TOP6:

Der Garagen Stellplatz Top6 verfügt über zwei angrenzende Lagerräume.

GASTHAUS TOP8

Das Gasthaus Top8 verfügt über ein Wirtschaftsgebäude indem sich folgende Räume befinden: Lagerräume, Hackgut und Heizraum. Weiters verfügt der Gasthaus Top8 über mehrere Gartenflächen.

WOHNUNG TOP9

Die Wohnung Top9 verfügt über zwei Balkone.

BEZEICHNUNG UND ZUTEILUNG DES ZUBEHÖRS

Auf der Liegenschaft befinden sich keine weiteren wohnungseigentumstauglichen Objekte.

Nachstehendes Zubehör wird wie folgt den einzelnen Einheiten zugeteilt, wobei Lage, Größe und Zuordnung den beiliegenden Grundlagen zu entnehmen ist.

ZUBEHÖRTEIL	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEW.	ZUORDNUNG
-	-	-		-

ALLGEMEINE TEILE

Nachstehend angeführte Flächen gelten als Allgemeine Teile, wobei Lage und Größe den beiliegenden Grundlagen zu entnehmen sind.

ALLGEMEINE TEILE		NICHT BEWERTET	FLÄCHE	GESAMT FLÄCHE
BAULICH	Allg.Fläche Stiegenhaus EG (Pension)		16,94	
	Allg.Fläche Stiegenhaus OG (Pension)		12,98	
	SUMME BAULICH			29,92
FREIFLÄCHE	Allg.Freifläche Ost		73,06	
	SUMME FREIFLÄCHE			73,06

BAULICHE ALLGEMEINFLÄCHEN

Baulichen Allgemeine Nutzflächen Gesamt 29,92m²

ALLGEMEINFLÄCHE FREIFLÄCHE

Allgemeine Freiflächen Gesamt 73,06m²

WEITERES GEMEINSAMES EIGENTUM

Weiteres stehen im gemeinsamen Eigentum sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanal...), sowie alle Heizungsleitungen bis zur jeweiligen Einheit. Alle Kamine und Dunstrohre, sofern diese in gemeinsamer Nutzung stehen.

FLÄCHENÜBERSICHT

BEZEICHNUNG	FLÄCHE [m ²]
GRUNDSTÜCK GESAMT Grst.Nr.: 33/5, .18, .167	1821,00
BEBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS (Pension) TOP1/TOP2/TOP3/TOP4/TOP5 INKL.BALKONE	145,45
BEBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS (Haupthaus) GASTHOF TOP8, GARAGEN STELLPLÄTZE TOP6/TOP7, WOHNUNG TOP9 INKL. BALKONE, WIRTSCHAFTGEBÄUDE TOP8	816,00
FREIFLÄCHE GARTEN TOP8	708,82
TERRASSE TOP3	8,89
FREIFLÄCHE GARTEN TOP3	5,56
TERRASSE TOP4	9,51
FREIFLÄCHE GARTEN TOP4	53,71
ALLG.FREIFLÄCHE OST	73,06

BEWERTUNG

ALLGEMEINES

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Die Nutzflächenaufstellung wurde vorgenommen unter Zugrundelegung von:

Entwurfsplan, Bestandsplan, Re/max Sky Freistadt Verkaufsunterlagen
Pension, Wohnhaus/Gasthof Hirschbacherwirt und Wirtschaftsgebäude,
4242 Hirschbach 1/1a, GrstNr.: 33/5, .18, .167

Grundbuchauszug vom 16.11.2023

EZ 1, Katastralgemeinde 41007 Hirschbach, Bezirksgericht Freistadt

Hinsichtlich Überprüfung der Naturmasse siehe Hinweis unter Pkt. 2 des Gutachtens.

Die Nutzflächen entsprechen den Bestimmungen des § 2 Abs. 7 und § 7
Wohnungseigentumsgesetz 2002.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

Für die Bewertung der Nutzwerte werden die maßgeblichen Faktoren nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz sinngemäß angewandt.

Grundlage bilden dabei neben den Erfahrungen des Sachverständigen die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten, veröffentlicht in der 'Sachverständige' Heft 2/2003

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte mit Angabe der Bezugseinheit (Regelnutzwerte Pkt. 5.2.1) werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert von wohnungseigentumstauglichen Objekten oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt.

Berücksichtigt wird die Nutzbarkeit, die Lage und Ausstattung des Bewertungsgegenstandes in Zusammenhang zum Gesamtobjekt (Liegenschaft).

Unterschiede in der Nutzfläche (Naturmaßabweichung von bewilligten Bauplänen bzw. auf deren Basis aktualisierter Plangrundlagen) von weniger als 3 % v. H (3%) bleiben gemäß §7 unberücksichtigt.

REGELNUTZWERT

Der Regelnutzwert (RNW) 1,0 wird für die Wohnungen Top1/Top2/Top3/Top4, für Wohnung Top9 im Erdgeschoss und für den Gasthof Top8 im Erdgeschoss gewählt.

Begründung:

In der Regel ist der Grundriss mit Bezug zur Freifläche als Vergleichsparameter zu sehen.

ZU- UND ABSCHLÄGE

Folgende Zu- und Abschläge auf die Wohnungseigentumsobjekte beziehungsweise deren Bestandteile werden auf Grund der Gegebenheiten angesetzt.

Zuschläge:

BEZEICHNUNG	ZUSCHLAG
-	-

Abschläge:

BEZEICHNUNG	ABSCHLAG
Gasthof Top8 Obergeschoss	10%
Wohnung Top9 Obergeschoss	10%
Wohnung/Studio Top5 Dachgeschoss	15%
Garagen Stellplatz Top6/Top7	50%

SONSTIGE WOHNUNGSBESTANDTEILE

Anrechenbare Flächen von Loggien werden bereits bei der Nutzfläche berücksichtigt. Die Terrassen und Balkone werden mit einem Zuschlag auf den Nutzwertfaktor der zugeordneten Wohnräume berücksichtigt, wobei die Berechnung wie folgt vorgenommen wird:

WOHNUNG TOP3 OBERGESCHOSS

Wohnung Top3 OG $43,82\text{m}^2 * 1,00 = 43,82$

Terrasse Top3 OG $8,89\text{m}^2 * 0,20 = 1,78$

Balkon Top3 OG $5,59\text{m}^2 * 0,15 = 0,84$

NUTZWERT GESAMT: 46,44

Nutzwert gesamt dividiert durch die reine Wohnungsnutzfläche ergibt folgenden Zuschlag:

ZUSCHLAG: $46,44 : 43,82 = 1,06 \rightarrow$ **Zuschlag 6%**

WOHNUNG TOP4 OBERGESCHOSS

Wohnung Top4 OG $53,23\text{m}^2 * 1,00 = 53,23$

Terrasse Top4 OG $9,51\text{m}^2 * 0,20 = 1,90$

Balkon Top4 OG $5,59\text{m}^2 * 0,15 = 0,84$

NUTZWERT GESAMT: 55,97

Nutzwert gesamt dividiert durch die reine Wohnungsnutzfläche ergibt folgenden Zuschlag:

ZUSCHLAG: $55,97 : 53,23 = 1,05 \rightarrow$ **Zuschlag 5%**

WOHNUNG TOP9 OBERGESCHOSS

Wohnung Top9 OG $134,60\text{m}^2 * 0,90 = 121,14$

Balkon Top9 OG $4,20\text{m}^2 * 0,15 = 0,63$

Balkon Top9 OG $4,20\text{m}^2 * 0,15 = 0,63$

NUTZWERT GESAMT: 122,40

Nutzwert gesamt dividiert durch die reine Wohnungsnutzfläche ergibt folgenden Zuschlag:

ZUSCHLAG: $122,40 : 134,60 = 0,91 \rightarrow$ **Zuschlag 1%**

NUTZWERTFAKTOREN

NUTZWERTFAKTOREN	FAKTOR
TERRASSE TOP3/TOP4	0,20
BALKON TOP3/TOP4/TOP9	0,15
WASCHKÜCHE/HEIZRAUM/LAGER, ABSTELLRAUM, KÜHLRAUM TOP8	0,30
LAGER TOP6	0,30
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE TOP8 (Lagerräume, Heizraum, Hackgut)	0,30
GARTEN TOP3/TOP4/TOP8	0,07

BEWERTUNGSANSÄTZE

WOHNUNG TOP1 ERDGESCHOSS

Wohnung Top1 im EG = Regelnutzwert 100%
100% FAKTOR 1,00

WOHNUNG TOP2 ERDGESCHOSS

Wohnung Top2 im EG = Regelnutzwert 100%
100% FAKTOR 1,00

WOHNUNG TOP3 OBERGESCHOSS

Wohnung Top3 im OG = Regelnutzwert 100%
 Zuschlag für Terrasse und Balkon 6%
106% FAKTOR 1,06

WOHNUNG TOP4 OBERGESCHOSS

Wohnung Top4 im OG = Regelnutzwert 100%
 Zuschlag für Terrasse und Balkon 5%
105% FAKTOR 1,05

WOHNUNG/STUDIO TOP5 DACHGESCHOSS

Wohnung/Studio Top5 im DG = Regelnutzwert 85%
85% FAKTOR 0,85

GARAGEN STELLPLATZ TOP6

50% FAKTOR 0,50

GARAGEN STELLPLATZ TOP7

50% FAKTOR 0,50

GASTHAUS TOP8 ERDGESCHOSS/OBERGESCHOSS

Gasthaus im EG = Regelnutzwert 100%
100% FAKTOR 1,00

Gasthaus im OG = Regelnutzwert 90%
90% FAKTOR 0,90

WOHNUNG TOP9 ERDGESCHOSS/OBERGESCHOSS

Wohnung Top9 im EG = Regelnutzwert 100%
FAKTOR 1,00

Wohnung Top9 im OG = Regelnutzwert 90%
 Zuschlag für Balkone 1%
91% FAKTOR 0,91

NUTZWERTBERECHNUNG

Bei der nachstehenden Berechnung werden Räume mit gleichen Nutzwertfaktoren je Einheit zusammengezogen und die jeweilige Nutzfläche mit dem Nutzwertfaktor multipliziert. Die Nutzwerte je Einheit bzw. für das Zubehör werden lt. WEG auf ganze Zahlen gerundet.

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutzfläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP1/EG	Diele	8,29				
	Wohnküche	22,49				
	Schrankraum	3,56				
	Bad&WC	8,29				
	ZWISCHENSUMME	42,63	42,63	1,00	42,63	43
	Summe Nutzwert					43
NUTZWERT TOP1						43

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutzfläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP2/EG	Diele	4,86				
	Wohnküche	23,09				
	Schlafen	13,14				
	WC	2,31				
	Bad	7,48				
	Abstellraum	3,32				
	ZWISCHENSUMME	54,20	54,20	1,00	54,20	54
	Summe Nutzwert					54
NUTZWERT TOP2						54

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutz- fläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP3/OG	Diele	5,80				
	Wohnküche	20,11				
	Bad	4,69				
	WC	1,70				
	Schlafen	11,52				
	ZWISCHENSUMME	43,82	43,82	1,06	46,45	46
	Terrasse Top3	8,89	8,89	0,20	1,78	2
	Balkon Top3	5,59	5,59	0,15	0,84	1
	Garten Top3	5,56	5,56	0,07	0,39	0
	Summe Nutzwert					49
NUTZWERT TOP3						49

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutz- fläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP4/OG	Diele	5,07				
	Wohnküche	23,09				
	Schlafen	13,16				
	WC	2,31				
	Bad	6,56				
	Abstellraum	3,04				
	ZWISCHENSUMME	53,23	53,23	1,05	55,89	56
	Terrasse Top4	9,51	9,51	0,20	1,90	2
	Balkon Top4	5,59	5,59	0,15	0,84	1
	Garten Top4	53,71	53,71	0,07	3,76	4
	Summe Nutzwert					63
NUTZWERT TOP4						63

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutz- fläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP5/DG	Wohnung/Studio	111,59				
	ZWISCHENSUMME	111,59	111,59	0,85	94,85	95
NUTZWERT TOP5						95

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutz- fläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP6	Garagen Stellplatz	22,32				
	ZWISCHENSUMME	22,32	22,32	0,50	11,16	11
	Lager Top6	12,50	12,50	0,30	3,75	4
	Lager Top6	15,00	15,00	0,30	4,50	5
	Summe Nutzwert					20
NUTZWERT TOP6						20

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutz- fläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP7	Garagen Stellplatz	22,32				
	ZWISCHENSUMME	22,32	22,32	0,50	11,16	11
	Summe Nutzwert					11
NUTZWERT TOP7						11

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutz- fläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP8/EG	Vorhaus	40,25				
	WC Neu	8,47				
	Gang1	11,27				
	Nebenzimmer	39,20				
	Gang2	6,72				
	Bad	2,64				
	Gastzimmer	51,50				
	Küche	45,12				
	Arbeitsraum	20,80				
	ZWISCHENSUMME	225,97	225,97	1,00	225,97	226
	Lager/Waschk./Heizraum	32,40	32,40	0,30	9,72	10
	Abstellraum	35,80	35,80	0,30	10,74	11
	Kühlraum	4,10	4,10	0,30	1,23	1
	Garten Top8	708,82	708,82	0,07	49,62	50
TOP8 Wirt- schaftsg. EG	Heizraum	29,72				
	Lager/Holz	43,34				
	Hackgut	40,31				
	Lager/Fahrrad	47,50				
	Lager/Wirtschaftg.	41,38				
	ZWISCHENSUMME	202,25	202,25	0,30	60,68	61
TOP8/OG	Vorhaus	14,90				
	Schank	15,51				
	Sitzungszimmer	66,93				
	Abstellraum	6,72				
	Saal	112,18				
	Tanzfläche	40,72				
	Saalzubau	41,40				

	Bar	14,51				
	Vorraum	7,92				
	WC Anlage	25,00				
	ZWISCHENSUMME	345,79	345,79	0,90	311,21	311
TOP8 Wirt- schaftsg. OG	Lager OG	50,07				
	Lager OG	33,71				
	Lager OG	42,32				
	ZWISCHENSUMME	126,10	126,10	0,30	37,83	38
	Summe Nutzwert					708
NUTZWERT TOP8						708

Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Teilnutz- fläche m ²	Nutzfläche m ²	Faktor	Nutzwert Basis	Nutzwert gerundet
TOP9/EG	Vorraum	8,90				
	ZWISCHENSUMME	8,90	8,90	1,00	8,90	9
TOP9/OG	Diele	11,36				
	Vorraum	7,90				
	Schlafzimmer	21,70				
	Bad	8,00				
	WC	2,00				
	Wohnzimmer	20,80				
	Vorraum	17,81				
	Lager	8,55				
	Kinderzimmer	18,24				
	Kinderzimmer	18,24				
	ZWISCHENSUMME	134,60	134,60	0,91	122,49	122
	Balkon Top8	4,20	4,20	0,15	0,63	1
	Balkon Top8	4,20	4,20	0,15	0,63	1
	Summe Nutzwert					133
NUTZWERT TOP9						133

Summe der Nutzwerte der Liegenschaft

1176

ZUSAMMENFASSUNG

TOP NR.	Bestandsgegenstand	Gesamt NW	Anteile
1	WOHNUNG TOP1	43	43/1176
2	WOHNUNG TOP2	54	54/1176
3	WOHNUNG TOP3	49	49/1176
4	WOHNUNG TOP4	63	63/1176
5	WOHNUNG/STUDIO TOP5	95	95/1176
6	GARAGEN STELLPLATZ TOP6	20	20/1176
7	GARAGEN STELLPLATZ TOP7	11	11/1176
8	GASTHAUS TOP8	708	708/1176
9	WOHNUNG TOP9	133	133/1176
SUMME DER NUTZWERTE			1176/1176

BEILAGEN

Die Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher angeheftet.

Grundlage dieser Bescheinigung bildet gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgendes:

Entwurfsplan, Bestandsplan, Re/max Sky Freistadt Verkaufsunterlagen
Pension, Wohnhaus/Gasthof Hirschbacherwirt und Wirtschaftsgebäude,
4242 Hirschbach 1/1a, GrstNr.: 33/5, .18, .167

Grundbuchauszug vom 16.11.2023

EZ 1, Katastralgemeinde 41007 Hirschbach, Bezirksgericht Freistadt

Grundrisse Lageplan; Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss,
mit Kennzeichnung der wohnungseigentumstauglichen Objekte;

Freistadt, am 27.November 2023

Architekt Dipl.-Ing. Herbert Pointner
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker