ABEL

ARCHITEKT DIPL.- ING. CHRISTIAN ABEL
Staatlich befugt und beeideter Ziviltechniker
Schloß Ottersbach, Mantrach 20, 8452 Großklein
Tel.: (03456)3301, Fax:(03456)3301-20 (0664) 33 56 659

TZ 2680/06

GZ: ZI04-101 vom 10.8.2004

Sachverständigengutachten

Über die Mindestanteile bzw. Nutzwerte der Wohnungen
und sonstigen Räumlichkeiten
gemäß §2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002
der Wohnhausanlage

in
Schmiedgasse 9
8430 Leibnitz

für:
Zirngast GesmbH
Hauptplatz 19
8430 Leibnitz

ARCHITEKT DIPL.-ING. CHRISTIAN ABEL
STAATLICH BEFUGTER U. BEEIDETER ZIVILINGENIEUR
GROSSKLEIN
10.8.2004

60 TZ 2680/2006

GRUNDLAGEN:

Auftraggeber:
Zirngast GesmbH, Hauptplatz 19, 8430 Leibnitz

2680/06

Grundlagen:
WEG 2002 i.d.g.F.

Bewertungsstichtag:
10.8.2004

Unterlagen:
Einreichplan, alle Geschosse, Lageplan, digital übermittelt

Liegenschaftsadresse: Schmiedgasse 9, 8430 Leibnitz

Grundbuch
KG 66138 Leibnitz, Bezirksgericht Leibnitz

EZ: 105

Grundstücksnummer: 1755

Grundstücksgröße: 829 m2

Bewilligungen:

Einreichplan vom 25.9.2003, Planverfasser Ing. Podany

Baubescheid, GZ: 171/1969 vom 19.8.1969

Die Benützungsbewilligung ist noch nicht erteilt, da die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen sind.

Grundlage der Flächenberechnung ist der überarbeitete Einreichplan vom 6.8.2004.

Die Angaben wurden vom Auftraggeber beigestellt.

BEFUND:

Beschreibung der Zufahrt und der Lage:

Das Anwesen Schmiedgasse 9 liegt im Zentrum der Stadtgemeinde Leibnitz, mit der Südwestfront an der Schmiedgasse. Im Nordosten schließt ein großes, neu geschaffenes Parkplatzareal an. Die Schauseite des Gebäudes liegt an der Schmiedgasse. Die seitlichen Nachbarhäuser schließen infolge der geschlossenen Verbauung in der Innenstadt direkt an das Gebäude an.

Beschreibung der Liegenschaft:

KELLERGESCHOSS:
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

ERDGESCHOSS:
Im Erdgeschoss befindet sich eine gewerblich nutzbare Einheit (TOP 17), die mit dem dazugehörenden Gartenbereich für einen Gastronomiebetrieb geeignet ist. Weiters befinden sich hier 3 Garagen und 4 KFZ Abstellplätze. Als Allgemeinbereich bestehen ein Zugangs- und Zufahrtbereich im Hof, ein überdachter Müllbereich, eine öffentliche Durchfahrt zwischen Schmiedgasse und Parkplatzbereich, ein Gas-Wasserraum und ein Stiegenhaus mit Lift.

OBERGESCHOSS:
Im 1. Obergeschoss befinden sich 6 Wohnungen (TOP 1, 2, 3, 4, 5 und 6), teilweise mit und teilweise ohne Balkone bzw. Terrassen. Lediglich Stiegenhaus und Lift sind Allgemeinbereich.

1. DACHGESCHOSS:
Im 1. Dachgeschoss befinden sich 7 Wohnungen (TOP 7, 8, 9, 9a, 10, 11 und 12), teilweise als Maisonetten ausgebildet. Lediglich Stiegenhaus und Lift sind Allgemeinbereich.

2. DACHGESCHOSS:
Im 2. Dachgeschoss befinden sich 6 Wohnungen (TOP 14, 15, 16, bzw. die Obergeschosse der Maisonette-Wohnungen TOP 7, 8 und 9), alles Maisonetten. Lediglich Stiegenhaus und Lift sind Allgemeinbereich. Die Wohnung TOP 14 ist von Lift aus direkt erreichbar.

3. DACHGESCHOSS:
Im 3. Dachgeschoss befinden sich die 2 Obergeschosse der Wohnungen TOP 14 und 16 mit den dazugehörenden Terrassen. Beide Wohnungen sind von Lift aus direkt erreichbar. Lediglich der Lift ist Allgemeinbereich.

AUSSENANLAGEN, GARAGEN UND ABSTELLPLÄTZE:
Siehe Erdgeschoss

GUTACHTEN:

Die Nutzflächen wurden nach den Planangaben des Einreichplanes vom 6.8.2004 mit den darin angegebenen Flächen ermittelt.

Die Nutzwerte wurden gemäß §8(1) des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 von der Quadratmeternutzfläche ausgehend, unter Bedachtnahme auf die Lage, Gestaltung und Zweckbestimmung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der mit diesen im Wohnungseigentum verbundenen, sonstigen Teilen des Hauses und der Liegenschaftsfläche nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens wie folgt ermittelt.

Zu- und Abschläge bei den Nutzwerten:

Der Nutzwertfaktor wurde für alle Wohnungseigentumsobjekte über dem Erdgeschoss mit 1,0 festgelegt, da vom zu erwartenden Wohnwert alle Wohnungseigentumsobjekte gleichzusetzen sind, auch die Wohnung 9a, die als eigene Einheit für ein kleines Büro zu nutzen ist, aber auch mit der Wohnung 9 verbunden werden kann.
Der gewerblich nutzbare Bereich im Erdgeschoss (TOP 17) wurde trotz der Lage im Zentrum der Stadt, trotz der beidseitigen Erreichbarkeit, des großen Parkplatzbereiches und der Durchgangsmöglichkeit („Passage") mit dem Faktor 1,0 bewertet, da die gewölbten Räume einer offenen Nutzung entgegen stehen.

Die Balkon- und Terrassenflächen wurden nach ihrer Größe differenziert bewertet. Terrassen und Balkone bis 1/5 der Wohnnutzfläche wurden mit einem Nutzwertfaktor von 0,3 bewertet, Terrassen von 1/5 bis 100% der Wohnnutzfläche wurden mit einem Nutzwertfaktor von 0,2 bewertet.

An den Abstellflächen und Garagen wird getrennt Wohnungseigentum begründet, um einen Kauf und Verkauf der wenigen Abstellplätze zu ermöglichen.

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG
und
NUTZWERTLISTE

Architekt DI Christian Abel, 8452 Großklein, Mantrach 20

Parifizierung

Adresse:	**Schmiedgasse 9, 8430 Leibnitz**
Gemeinde:	**Leibnitz**
KG:	**66138Leibnitz**
Einlagezahl:	**105**

Nutzwertliste

Raum-bezeichnung	Raum-fläche		Gesamt-fläche		Nutzbe-wertung	Nutzwert	Nutzwert auf-gerundet	Nutzwert verdoppelt	verdoppelter Nutzwert
TOP 1									
77,26 m2									
Vorraum	5,61	m2							
Bad	5,54	m2							
WC	1,60	m2							
Abstellraum	1,62	m2							
Küche/Essen	17,97	m2							
Wohnen	29,79	m2							
Zimmer	15,13	m2							
		m2	77,26	m2	1	77,26			
						77,26	77	154	**154 / 3.460**
TOP 2									
72,18 m2									
Vorraum	5,66	m2							
Bad	5,24	m2							
WC	1,93	m2							
Abstellraum	2,28	m2							
Küche/Essen/W ohnen	31,61	m2							
Zimmer	15,74	m2							
Flur	9,72	m2							
		m2	72,18	m2	1	72,18			
						72,18	72	144	**144 / 3.460**

Raum-bezeichnung	Raum-fläche		Gesamt-fläche		Nutzbe-wertung	Nutzwert	Nutzwert auf-gerundet	Nutzwert verdoppelt	verdoppelter Nutzwert
TOP 3									
68,36 m2									
Vorraum	4,44	m2							
Bad	5,43	m2							
WC	1,41	m2							
Abstellraum	1,40	m2							
Flur	5,44	m2							
Küche/Essen/W									
ohnen	34,78	m2							
Zimmer	15,46	m2							
		m2	68,36	m2	1	68,36			
		m2							
Terrasse	21,18	m2	21,18	m2	0,2	4,24			
						72,60	73	146	**146 / 3.460**
TOP 4									
95,80 m2									
Vorraum	8,93	m2							
Bad	8,30	m2							
WC	1,46	m2							
Abstellraum	3,05	m2							
Küche	7,17	m2							
Speis	3,74	m2							
Wohnen/Essen	31,72	m2							
Zimmer	14,06	m2							
Schrankraum	5,07	m2							
Wintergarten	12,30	m2							
		m2	**95,80**	m2	1	95,80			
						95,80	96	192	**192 / 3.460**
TOP 5									
88,62 m2									
Vorraum	9,91	m2							
Bad	8,47	m2							
WC	1,46	m2							
Abstellraum	1,71	m2							
Küche	7,43	m2							
Speis	3,53	m2							
Wohnen/Essen	33,96	m2							
Zimmer	16,92	m2							
Schrankraum	5,23	m2	88,62	m2	1	88,62			
		m2							
Balkon	10,10	m2	10,10	m2	0,3	3,03			
						91,65	92	184	**184 / 3.460**

Raum-bezeichnung	Raum-fläche		Gesamt-fläche		Nutzbe-wertung	Nutzwert	Nutzwert auf-gerundet	Nutzwert verdoppelt	verdoppelter Nutzwert
TOP 6									
71,62 m2									
Vorraum	8,47	m2							
Bad	4,73	m2							
WC	1,14	m2							
Speis	2,02	m2							
Küche	4,62	m2							
Wohnen/Essen	28,26	m2							
Zimmer 1	12,45	m2							
Zimmer 2	9,93	m2	**71,62**	m2	1	71,62			
		m2							
Balkon	6,30	m2	6,30	m2	0,3	1,89			
						73,51	74	148	**148 / 3.460**
TOP 7									
116,00 m2									
Vorraum	17,04	m2							
Bad	6,21	m2							
WC	2,14	m2							
Abstellraum	2,29	m2							
Flur	10,02	m2							
Zimmer 1	11,75	m2							
Zimmer 2	14,01	m2							
Küche/Essen/W ohnen	33,06	m2							
Zimmer	19,48	m2	**116,00**	m2	1	116,00			
		m2							
Terrasse	5,83	m2	5,83	m2	0,3	1,75			
						117,75	118	236	**236 / 3.460**
TOP 8									
96,96 m2									
Vorraum	2,72	m2							
Bad	7,78	m2							
WC	1,43	m2							
Abstellraum	1,82	m2							
Flur	12,07	m2							
Zimmer	13,15	m2							
Zimmer	18,57	m2							
Küche/Essen/W ohnen	39,42	m2							
		m2	**96,96**	m2	1	96,96			
		m2							
Terrasse	5,91	m2	5,91	m2	0,3	1,77			
						98,73	99	198	**198 / 3.460**

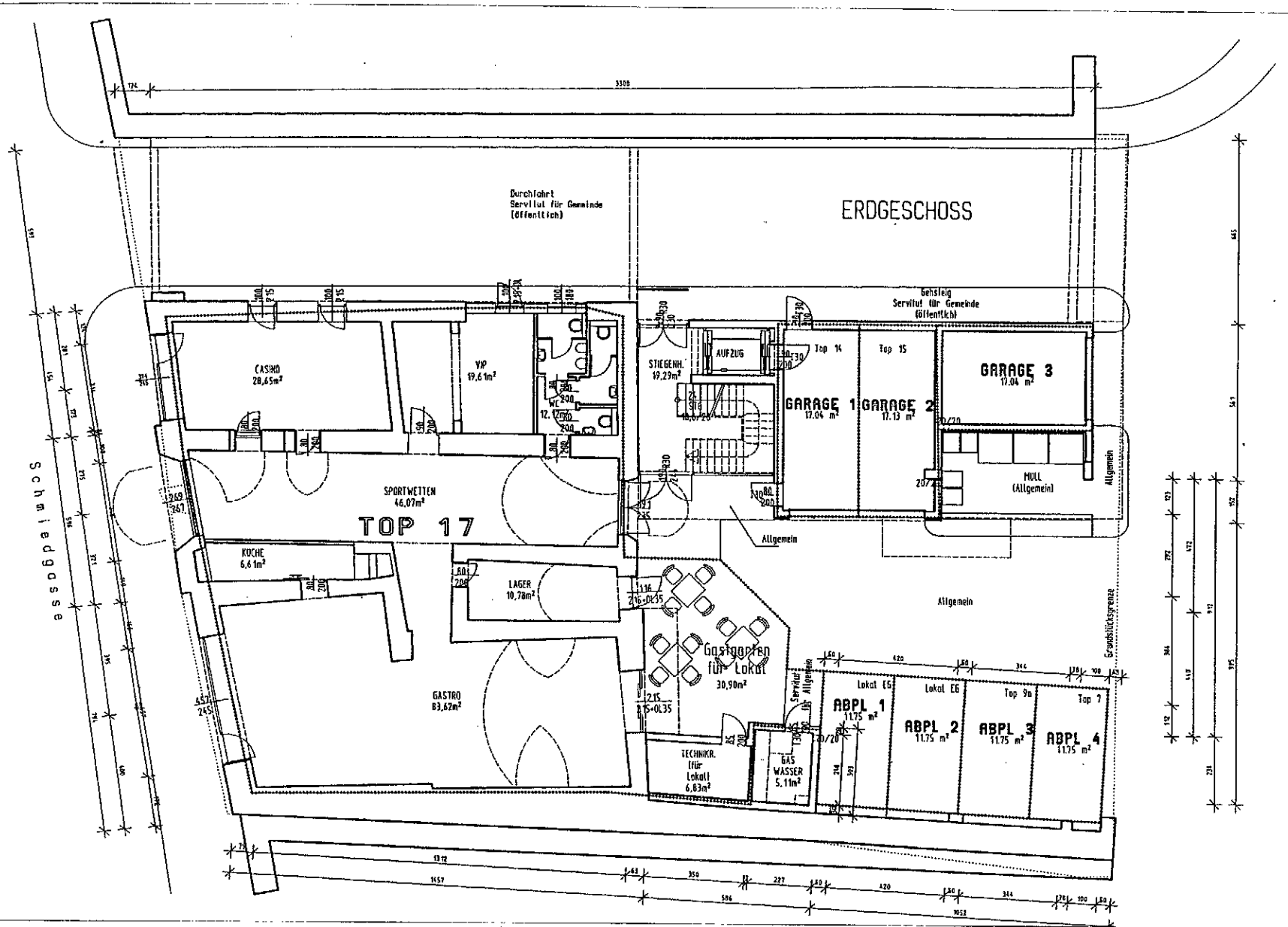
Raum-bezeichnung	Raum-fläche		Gesamt-fläche		Nutzbe-wertung	Nutzwert	Nutzwert auf-gerundet	Nutzwert verdoppelt	verdoppelter Nutzwert
TOP 9									
93,83 m2									
Vorraum	4,87	m2							
Bad	6,45	m2							
WC	1,71	m2							
Flur	13,53	m2							
Zimmer 1	11,72	m2							
Zimmer 2	16,87	m2							
Küche/Essen/Wohnen	38,68	m2	**93,83**	m2	1	93,83			
		m2							
Terrasse	5,97	m2	5,97	m2	0,3	1,79			
						95,62	96	192	**192 / 3.460**
TOP 9a									
23,18 m2									
Vorraum	2,70	m2							
Teeküche	1,95	m2							
WC	1,44	m2							
Büro	17,09	m2	**23,18**	m2	1	23,18			
						23,18	23	46	**46 / 3.460**
TOP 10									
83,71 m2									
Vorraum	8,90	m2							
Bad	8,45	m2							
WC	1,37	m2							
Abstellraum	1,84	m2							
Speis	1,75	m2							
Küche	7,25	m2							
Wohnen/Essen	35,18	m2							
Zimmer	13,83	m2							
Schrankraum	5,14	m2	**83,71**	m2	1	83,71			
		m2							
Terrasse	12,27	m2	12,27	m2	0,3	3,68			
						87,39	87	174	**174 / 3.460**
TOP 11									
89,19 m2									
Vorraum	9,75	m2							
Bad	8,82	m2							
WC	1,44	m2							
Abstellraum	1,81	m2							
Küche	7,43	m2							
Speis	3,60	m2							
Wohnen/Essen	34,26	m2							
Zimmer	16,85	m2							
Schrankraum	5,23	m2	**89,19**	m2	1	89,19			
		m2							
Balkon	10,10	m2	10,10	m2	0,3	3,03			
						92,22	92	184	**184 / 3.460**

Raum-bezeichnung	Raum-fläche		Gesamt-fläche		Nutzbe-wertung	Nutzwert	Nutzwert auf-gerundet	Nutzwert verdoppelt	verdoppelter Nutzwert	
TOP 12										
71,49 m2										
Vorraum	8,57	m2								
Bad	4,69	m2								
WC	1,02	m2								
Küche/Essen/Wohnen	4,62	m2								
Speis	1,96	m2								
Wohnen/Essen	28,26	m2								
Zimmer 1	9,89	m2								
Zimmer2	12,48	m2	**71,49**	m2	1	71,49				
		m2								
Balkon	6,30	m2	6,30	m2	0,3	1,89				
						73,38	73	146	**146 /**	**3.460**
TOP 14										
141,63 m2										
Vorraum 1	7,53	m2								
Bad	14,46	m2								
WC	1,64	m2								
Abstellraum	2,21	m2								
Vorraum 2	1,63									
Flur	15,76	m2								
Zimmer 1	19,92	m2								
Schrankraum	4,01	m2								
Küche/Essen/Wohnen	57,36									
WC	3,14									
Abstellraum	2,46									
Zimmer 2	8,11	m2								
Vorraum 3	3,40	m2	**141,63**	m2	1	141,63				
Balkon	5,05	m2								
Terrasse	82,11	m2	87,16	m2	0,2	17,43				
						159,06	159	318	**318 /**	**3.460**
TOP 15										
91,27 m2										
Vorraum	13,66	m2								
Bad	4,61	m2								
WC	2,34	m2								
Abstellraum	3,22	m2								
Flur	3,98	m2								
Küche/Essen	16,04	m2								
Wohnen	23,42	m2								
Zimmer	19,99	m2								
Schrankraum	4,01	m2	91,27	m2	1	91,27				
Balkon 1	5,05	m2								
Balkon 2	6,30	m2	11,35	m2	0,3	3,41				
						94,68	95	190	**190 /**	**3.460**

Raum-bezeichnung	Raum-fläche		Gesamt-fläche		Nutzbe-wertung	Nutzwert	Nutzwert auf-gerundet	Nutzwert verdoppelt	verdoppelter Nutzwert
TOP 16									
136,10 m2									
Vorraum 1	19,48	m2							
Bad	9,51	m2							
WC	1,29	m2							
Abstellraum	6,47	m2							
Zimmer	34,83	m2							
Schrankraum	7,10	m2							
Küche/Essen/W ohnen	47,54	m2							
Vorraum 2	8,04	m2							
WC	1,84	m2	**136,10**	m2	1	136,10			
Terrasse 1	20,57	m2							
Terrasse 2	30,72	m2							
Terrasse 3	11,50	m2	62,79	m2	0,2	12,56			
						148,66	149	298	**298 / 3.460**
TOP 17									
Sportwetten	46,07	m2							
Casino	28,65	m2							
VIP	19,61	m2							
WC	12,12	m2							
Gastro	83,62	m2							
Lager	10,78	m2							
Küche	6,61	m2							
		m2							
		m2	207,46	m2	1	207,46			
Technikraum	6,83	m2	6,83	m2	0,5	3,42			
Gastgarten	30,90	m2	30,90	m2	0,2	6,18			
						217,06	217	434	**434 / 3.460**
Garage 1									
Garage 1	17,04	m2	17,04	m2	0,6	10,22	10	20	**20 / 3.460**
Garage 2									
Garage 2	17,13	m2	17,13	m2	0,6	10,28	10	20	**20 / 3.460**
Garage 3									
Garage 3	17,04	m2	17,04	m2	0,6	10,22	10	20	**20 / 3.460**
Abstellplatz 1									
Abstellplatz 1	11,75	m2	11,75	m2	0,2	2,35	2	4	**4 / 3.460**
Abstellplatz 2									
Abstellplatz 2	11,75	m2	11,75	m2	0,2	2,35	2	4	**4 / 3.460**
Abstellplatz 3									
Abstellplatz 3	11,75	m2	11,75	m2	0,2	2,35	2	4	**4 / 3.460**
Abstellplatz 4									
Abstellplatz 4	11,75	m2	11,75	m2	0,2	2,35	2	4	**4 / 3.460**
									3.460 / 3.460

PLÄNE

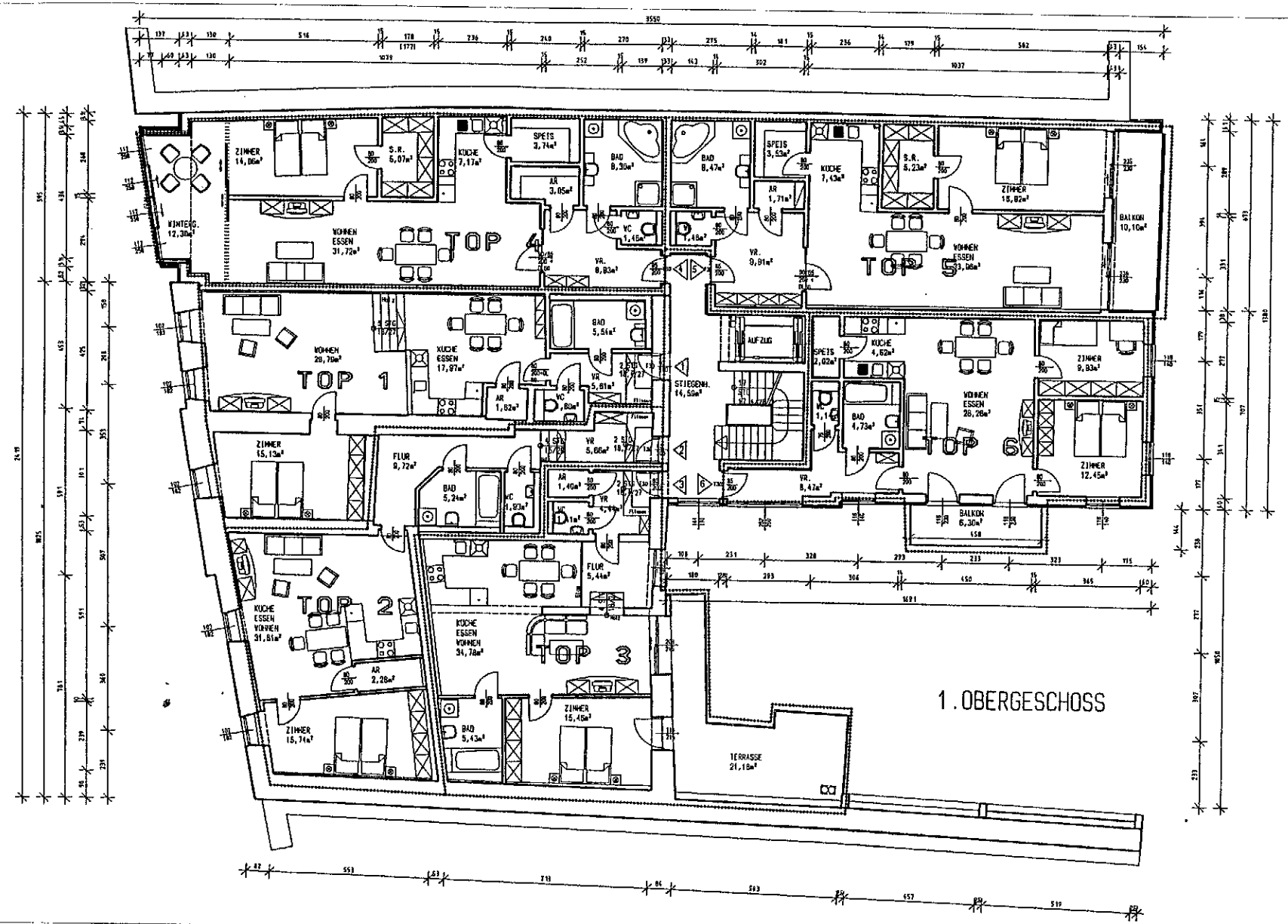
Parifizierung Haus Schmiedgasse 9, 8430 Leibnitz M=1:200



Architekt DI Christian Abel,
8452 Großklein, Mantrach 20, 03456/3301, Fax: -20, 0664/33 5 66 59, abel@aon.at

BG 660 TZ 2680/2006

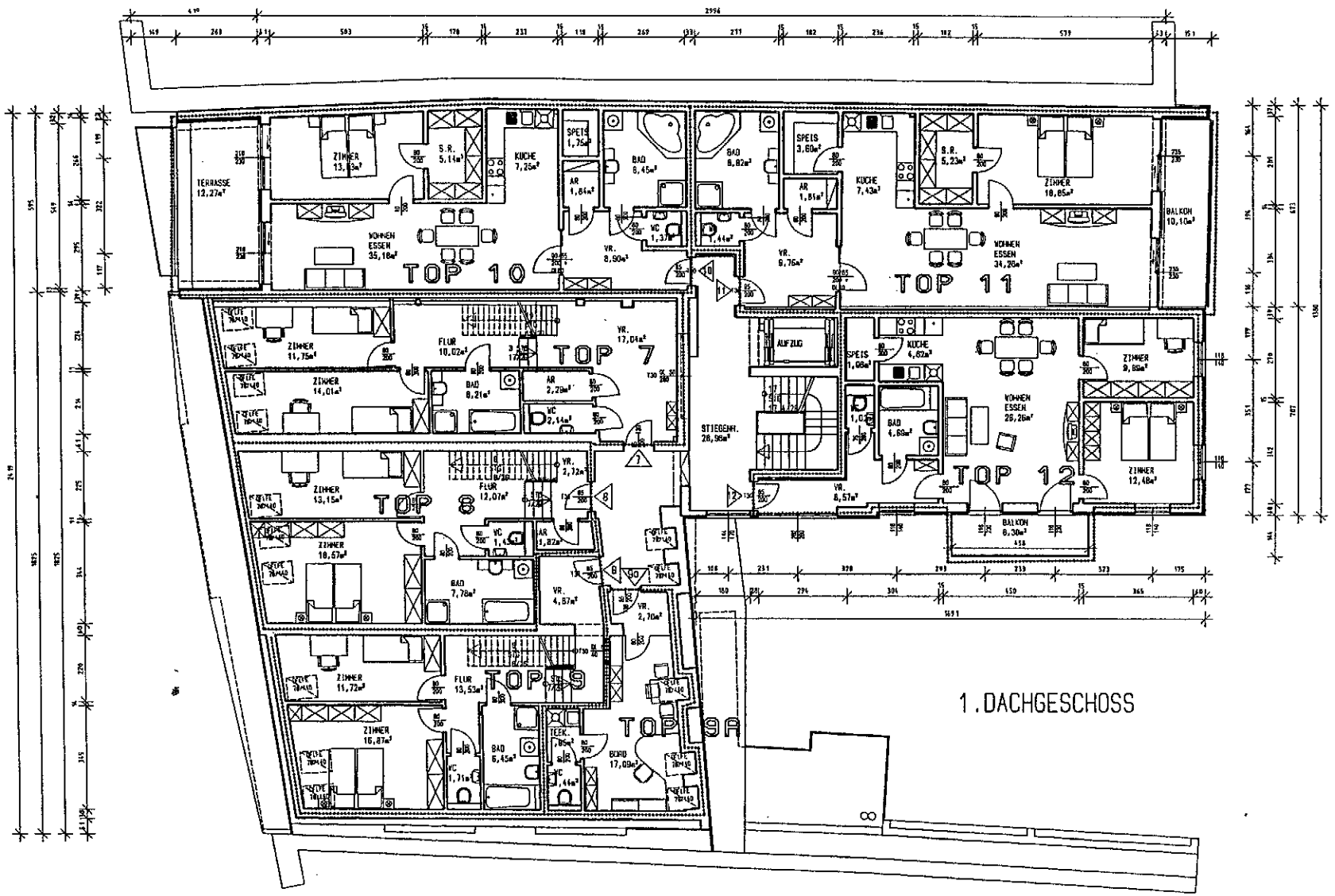
Parifizierung Haus Schmiedgasse 9, 8430 Leibnitz M=1:200



Architekt DI Christian Abel,
8452 Großklein, Mantrach 20, 03456/3301, Fax: -20, 0664/33 5 66 59, abel@aon.at

BG 660 TZ 2680/2006

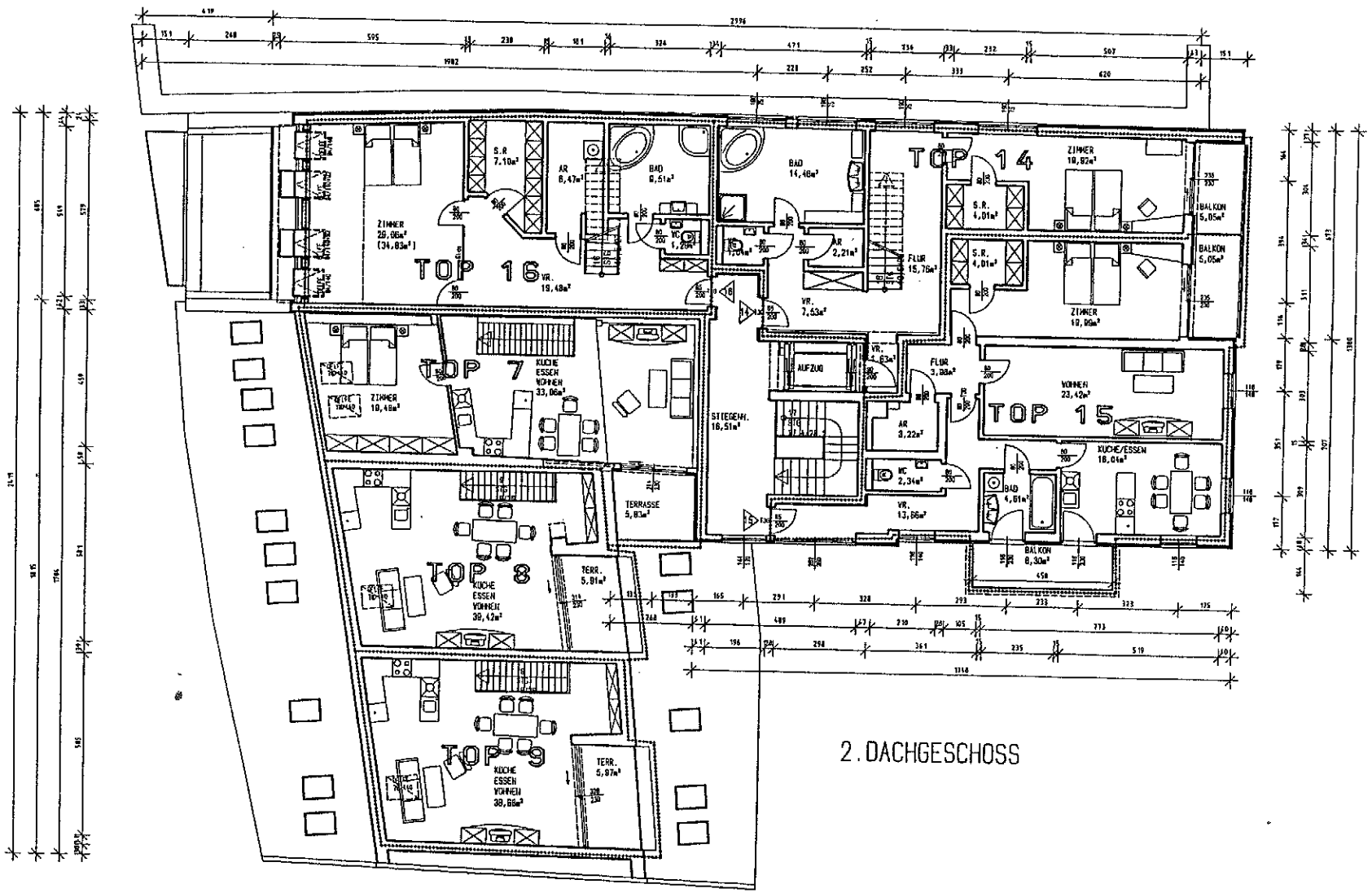
Parifizierung Haus Schmiedgasse 9, 8430 Leibnitz M=1:200



Architekt DI Christian Abel,
8452 Großklein, Mantrach 20, 03456/3301, Fax: -20, 0664/33 5 66 59, abel@aon.at

BG 660 TZ 2680/2006

Parifizierung Haus Schmiedgasse 9, 8430 Leibnitz M=1:200



Architekt DI Christian Abel,
8452 Großklein, Mantrach 20, 03456/3301, Fax: -20, 0664/33 5 66 59, abel@aon.at

BG 660 TZ 2680/2006

Architekt DI Christian Abel,
8452 Großklein, Mantrach 20, 03456/3301, Fax: -20, 0664/33 5 66 59, abel@aon.at

Parifizierung Haus Schmiedgasse 9, 8430 Leibnitz M=1:200

2680/06