

**Dipl.-Ing. Christian Lidl**  
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Vermessungswesen und  
Nutzwertfeststellung - Parifizierung



GEOMETER  
**LIDL-ZT GmbH**  
Gesellschaft für Vermessungswesen

office@vermessung-lidl.at > www.vermessung-lidl.at

> Salzburg > Mondsee > Bad Ischl

**5020 Salzburg**  
Anton-Hall-Straße 3/1  
T: +43 662 856355

**5310 Mondsee**  
Dr.-Emanuel-Jörgner-Straße 11  
T: +43 6232 5061-0

**4820 Bad Ischl**  
Traunkai 36  
T: +43 6132 24406

GZ: 8286a

# Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der  
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen  
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 1463  
Grundbuch: St. Lorenz 50105  
Bezirksgericht: Vöcklabruck  
GST-NR: 2249/5  
GST-Adresse: 5310 St. Lorenz, Scharfling 46a, 46b, 46c

## zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 –  
in der derzeit gültigen Fassung

Der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dipl.-Ing. Christian Lidl  
Salzburg, am 24.11.2021

# Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben .....	4
Auftraggeber .....	4
Zweck und Gegenstand des Gutachtens .....	4
Besichtigungsdatum .....	4
Bewertungsstichtag .....	4
Ausfertigungsdatum .....	4
Behördliche Genehmigungen.....	4
Unterlagen/Grundlagen.....	4
Befund.....	5
Grundbuchsstand EZ 1463 Grundbuch St. Lorenz 50105.....	5
Beschreibung der Liegenschaft.....	5
Liegenschaftseigentümer .....	5
Beschreibung der Zufahrt und der Lage.....	5
Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en).....	5
Anzahl der Wohnungen und Sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze KFZ.....	6
Allgemeinflächen .....	6
Nutzflächenermittlung .....	6
Gutachten.....	7
Allgemeines .....	7
Nutzflächenaufstellung .....	9
Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6.....	9
Haus 4.....	9
Haus 5.....	10
Haus 6.....	10
Stellplatz Top P4 .....	11
Stellplatz Top P5.....	11
Stellplatz Top P6 .....	11
Ermittlung der Nutzwerte / m <sup>2</sup> .....	12
Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6.....	12
Haus 4.....	12
Haus 5.....	13
Haus 6.....	14
Stellplatz Top P4 .....	15
Stellplatz Top P5.....	15
Stellplatz Top P6.....	15

Nutzwertberechnung .....	16
Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6 .....	16
Haus 4.....	16
Haus 5.....	17
Haus 6.....	18
Stellplatz Top P4 .....	18
Stellplatz Top P5 .....	18
Stellplatz Top P6 .....	18
Zusammenfassung.....	19
Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6.....	19

## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

Name	Adresse
Villa Lehmann Immobilien Invest GmbH	5310 St. Lorenz, Scharfling 5

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 1463, Grundbuch St. Lorenz 50105, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung.

### Besichtigungsdatum

24.11.2021

### Bewertungstichtag

24.11.2021

### Ausfertigungsdatum

24.11.2021

### Behördliche Genehmigungen

Bescheid der Gemeinde St. Lorenz, Wredeplatz 2, 5310 Mondsee mit der Zl. Bau L 2019/031 vom 18.03.2020

### Unterlagen/Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug EZ 1463, GB St. Lorenz 50105
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Nutzflächen sind aus dem Bau-, Ausführungs-, oder Naturbestandsplänen bzw. aus dem Lageplan zur Parifizierung ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

## **Befund**

### **Grundbuchsstand EZ 1463 Grundbuch St. Lorenz 50105**

Liegenschaftsadresse: Scharfling 46a, 46b, 46c, 5310 St. Lorenz  
Grundbuch: St. Lorenz 50105  
Einlagezahl: 1463  
Grundstücksnummer: 2249/5  
Bezirksgericht: Vöcklabruck

### **Beschreibung der Liegenschaft**

Die Liegenschaft EZ 1463 Grundbuch St. Lorenz 50105 mit Grundstück(en) Nr. 2249/5 befindet sich in Scharfling 46a, 46b, 46c, 5310 St. Lorenz.

### **Liegenschaftseigentümer**

siehe beiliegendem Grundbuchsauszug

### **Beschreibung der Zufahrt und der Lage**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde St. Lorenz im Ortsteil Scharfling direkt an der B154 Mondsee Landesstraße.

### **Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)**

Auf dem Grundstück 2249/5, KG: 50 105 St. Lorenz wurde dem gemäß angeführten Bescheid eine Reihenanlage mit 3 Wohneinheiten samt Garagen errichtet. Die modern ausgestatteten Einheiten verfügen allesamt über Fußbodenheizungen, Terrassen und Gärten.

Jede Einheit wird einerseits über einen Haupteingang und andererseits über eine in der Wohnungseinheit integrierter Garage aufgeschlossen.

Die interne Aufschließung erfolgt über Stiegenhäuser.

Jedes Reihenheim hat einen eigenen Technikraum für die interne Versorgung mit Strom und Wasser. Das Wasser wird aus einem eigenen Brunnen bezogen.

Für die Warmwasseraufbereitung bzw. Heizung ist ein eigenes Heizhaus auf dem Nachbargrundstück errichtet worden.

Über dieses Heizhaus werden auch die s.g. Villa Lehmann auf dem Grundstück: 2247/3 und die neu errichtete Reihenanlage auf dem Grundstück: 2247/5 versorgt.

## **Anzahl der Wohnungen und Sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze KFZ**

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 6 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**3 Wohnung(en)**  
**0 Sonstige selbständige Räumlichkeit(en)**  
**3 Abstellplatz (Abstellplätze) KFZ**

<b>Kategorie</b>	<b>Anzahl</b>
KFZ-Abstellplatz im Freien	3
Wohnung	3

### **Allgemeinflächen**

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

### **Nutzflächenermittlung**

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom Sachverständigen nach den Parifizierungs-, Ausführungs- bzw. Einreichplänen mit den darin dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

# Gutachten

## Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumsstauglichen Objekten der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumsstauglichen Objekten), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für das **HAUS 6** angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Kürzel	Bezeichnung	Prozent
A1	wegen Lage im Bauwerk	-10 %

Die Erstellung des vorliegenden Gutachtens fand vor Baufertigstellung statt. Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass bei nachträglichen Änderungen der vorliegenden Unterlagen im Zuge der Bauausführung bzw. des Verkaufes ein neues Nutzwertgutachten erstellt werden muss.



# Nutzflächenaufstellung

## Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6

### Haus 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG	16,90	
HWR	EG	3,05	
WC	EG	1,55	
Garderobe	EG	2,16	
Kochen/Essen	EG	42,55	
Flur	OG	16,33	
WC	OG	1,68	
AR	OG	2,82	
Bad	OG	9,10	
Kinderbad	OG	4,51	
Zimmer I	OG	15,95	
Zimmer II	OG	15,95	
Schlafen	OG	18,39	
Schrankraum	OG	9,67	
Wohnen	DG	52,76	213,37
<b>Zuschläge</b>			
Zufahrt	EG	16,34	
Zugang	EG	8,32	
Garage	EG	16,01	
Technik	EG	6,56	
Terrasse	EG	37,60	
Terrasse	DG	24,49	
Terrasse	DG	16,43	125,75
<b>Zubehör</b>			
Garten zu Haus 4	EG	126,86	126,86

**Nutzfläche: 213,37 m<sup>2</sup>**

## Haus 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG	12,48	
WC	EG	1,89	
Kochen/Essen	EG	31,43	
Flur	OG	5,26	
Schlafen	OG	24,11	
Bad	OG	6,14	
Abstellraum	OG	5,23	
Kinderbad	OG	5,16	
Zimmer I	OG	9,72	
Zimmer II	OG	13,50	
Wohnen	DG	37,79	152,71
<b>Zuschläge</b>			
Zufahrt	EG	17,04	
Zugang	EG	4,86	
Garage	EG	16,01	
Technik	EG	4,36	
Terrasse	EG	27,68	
Terrasse	DG	19,09	
Terrasse	DG	12,81	101,85
<b>Zubehör</b>			
Garten zu Haus 5	EG	20,06	20,06

**Nutzfläche: 152,71 m<sup>2</sup>**

## Haus 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG	13,60	
Garderobe	EG	2,16	
Kochen/Essen	EG	42,55	
Speis	EG	4,46	
Dusche	EG	5,25	
WC	EG	2,47	
Gast	EG	18,41	
Flur	OG	16,46	
Zimmer I	OG	15,95	
Zimmer II	OG	15,95	
Kinderbad	OG	4,51	
WC	OG	1,68	
Abstellraum	OG	2,82	
Bad	OG	9,37	
Schlafen	OG	18,39	
Schrankraum	OG	9,67	
Wohnen	DG	52,60	236,30
<b>Zuschläge</b>			
Zufahrt	EG	22,41	
Zugang	EG	5,05	
Garage	EG	18,56	
Technik	EG	10,15	
Terrasse	EG	37,60	
Terrasse	DG	24,52	
Terrasse	DG	16,45	134,74
<b>Zubehör</b>			
Vorgarten zu Haus 6	EG	22,07	
Garten zu Haus 6	EG	73,45	95,52

**Nutzfläche: 236,30 m<sup>2</sup>**

### Stellplatz Top P4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG	13,98	13,98

**Nutzfläche: 13,98 m<sup>2</sup>**

### Stellplatz Top P5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG	10,96	10,96

**Nutzfläche: 10,96 m<sup>2</sup>**

### Stellplatz Top P6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG	17,48	17,48

**Nutzfläche: 17,48 m<sup>2</sup>**

# Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>

## Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6

### Haus 4

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>
<b>Regelnutzwert OG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>
<b>Regelnutzwert DG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG		1,000
HWR	EG		1,000
WC	EG		1,000
Garderobe	EG		1,000
Kochen/Essen	EG		1,000
Flur	OG		1,000
WC	OG		1,000
AR	OG		1,000
Bad	OG		1,000
Kinderbad	OG		1,000
Zimmer I	OG		1,000
Zimmer II	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Schrankraum	OG		1,000
Wohnen	DG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Zufahrt	EG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
Zugang	EG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
Garage	EG	0,60 je m <sup>2</sup>	0,600
Technik	EG	0,50 je m <sup>2</sup>	0,500
Terrasse	EG	0,40 je m <sup>2</sup>	0,400
Terrasse	DG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Terrasse	DG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
<b>Zubehör</b>			
Garten zu Haus 4	EG	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

## Haus 5

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,000</b>
wegen Lage im Bauwerk	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,900</b>
<b>Regelnutzwert OG:</b>	<b>1,000</b>
wegen Lage im Bauwerk	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,900</b>
<b>Regelnutzwert DG:</b>	<b>1,000</b>
wegen Lage im Bauwerk	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,900</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG		0,900
WC	EG		0,900
Kochen/Essen	EG		0,900
Flur	OG		0,900
Schlafen	OG		0,900
Bad	OG		0,900
Abstellraum	OG		0,900
Kinderbad	OG		0,900
Zimmer I	OG		0,900
Zimmer II	OG		0,900
Wohnen	DG		0,900
<b>Zuschläge</b>			
Zufahrt	EG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
Zugang	EG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
Garage	EG	0,60 je m <sup>2</sup>	0,600
Technik	EG	0,50 je m <sup>2</sup>	0,500
Terrasse	EG	0,40 je m <sup>2</sup>	0,400
Terrasse	DG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Terrasse	DG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
<b>Zubehör</b>			
Garten zu Haus 5	EG	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

## Haus 6

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>
<b>Regelnutzwert OG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>
<b>Regelnutzwert DG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG		1,000
Garderobe	EG		1,000
Kochen/Essen	EG		1,000
Speis	EG		1,000
Dusche	EG		1,000
WC	EG		1,000
Gast	EG		1,000
Flur	OG		1,000
Zimmer I	OG		1,000
Zimmer II	OG		1,000
Kinderbad	OG		1,000
WC	OG		1,000
Abstellraum	OG		1,000
Bad	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Schrankraum	OG		1,000
Wohnen	DG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Zufahrt	EG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
Zugang	EG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
Garage	EG	0,60 je m <sup>2</sup>	0,600
Technik	EG	0,50 je m <sup>2</sup>	0,500
Terrasse	EG	0,40 je m <sup>2</sup>	0,400
Terrasse	DG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Terrasse	DG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
<b>Zubehör</b>			
Vorgarten zu Haus 6	EG	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100
Garten zu Haus 6	EG	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

### Stellplatz Top P4

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>0,300</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,300</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG		0,300

### Stellplatz Top P5

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>0,300</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,300</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG		0,300

### Stellplatz Top P6

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>0,300</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,300</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG		0,300

# Nutzwertberechnung

## Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6

### Haus 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	EG	16,90	1,000	16,900	
HWR	EG	3,05	1,000	3,050	
WC	EG	1,55	1,000	1,550	
Garderobe	EG	2,16	1,000	2,160	
Kochen/Essen	EG	42,55	1,000	42,550	
Flur	OG	16,33	1,000	16,330	
WC	OG	1,68	1,000	1,680	
AR	OG	2,82	1,000	2,820	
Bad	OG	9,10	1,000	9,100	
Kinderbad	OG	4,51	1,000	4,510	
Zimmer I	OG	15,95	1,000	15,950	
Zimmer II	OG	15,95	1,000	15,950	
Schlafen	OG	18,39	1,000	18,390	
Schrankraum	OG	9,67	1,000	9,670	
Wohnen	DG	52,76	1,000	52,760	<b>213</b>
<b>Zuschläge</b>					
Zufahrt	EG	16,34	0,300	4,902	<b>5</b>
Zugang	EG	8,32	0,300	2,496	<b>2</b>
Garage	EG	16,01	0,600	9,606	<b>10</b>
Technik	EG	6,56	0,500	3,280	<b>3</b>
Terrasse	EG	37,60	0,400	15,040	<b>15</b>
Terrasse	DG	24,49	0,200	4,898	<b>5</b>
Terrasse	DG	16,43	0,300	4,929	<b>5</b>
<b>Zubehör</b>					
Garten zu Haus 4	EG	126,86	0,100	12,686	<b>13</b>

Mindestanteil: 271 von 754 (542 von 1.508)



## Haus 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	EG	12,48	0,900	11,232	
WC	EG	1,89	0,900	1,701	
Kochen/Essen	EG	31,43	0,900	28,287	
Flur	OG	5,26	0,900	4,734	
Schlafen	OG	24,11	0,900	21,699	
Bad	OG	6,14	0,900	5,526	
Abstellraum	OG	5,23	0,900	4,707	
Kinderbad	OG	5,16	0,900	4,644	
Zimmer I	OG	9,72	0,900	8,748	
Zimmer II	OG	13,50	0,900	12,150	
Wohnen	DG	37,79	0,900	34,011	<b>137</b>
<b>Zuschläge</b>					
Zufahrt	EG	17,04	0,300	5,112	<b>5</b>
Zugang	EG	4,86	0,300	1,458	<b>1</b>
Garage	EG	16,01	0,600	9,606	<b>10</b>
Technik	EG	4,36	0,500	2,180	<b>2</b>
Terrasse	EG	27,68	0,400	11,072	<b>11</b>
Terrasse	DG	19,09	0,200	3,818	<b>4</b>
Terrasse	DG	12,81	0,300	3,843	<b>4</b>
<b>Zubehör</b>					
Garten zu Haus 5	EG	20,06	0,100	2,005	<b>2</b>

Mindestanteil: 176 von 754 (352 von 1.508)

## Haus 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	EG	13,60	1,000	13,600	
Garderobe	EG	2,16	1,000	2,160	
Kochen/Essen	EG	42,55	1,000	42,550	
Speis	EG	4,46	1,000	4,460	
Dusche	EG	5,25	1,000	5,250	
WC	EG	2,47	1,000	2,470	
Gast	EG	18,41	1,000	18,410	
Flur	OG	16,46	1,000	16,460	
Zimmer I	OG	15,95	1,000	15,950	
Zimmer II	OG	15,95	1,000	15,950	
Kinderbad	OG	4,51	1,000	4,510	
WC	OG	1,68	1,000	1,680	
Abstellraum	OG	2,82	1,000	2,820	
Bad	OG	9,37	1,000	9,370	
Schlafen	OG	18,39	1,000	18,390	
Schrankraum	OG	9,67	1,000	9,670	
Wohnen	DG	52,60	1,000	52,600	236
<b>Zuschläge</b>					
Zufahrt	EG	22,41	0,300	6,723	7
Zugang	EG	5,05	0,300	1,515	2
Garage	EG	18,56	0,600	11,136	11
Technik	EG	10,15	0,500	5,075	5
Terrasse	EG	37,60	0,400	15,040	15
Terrasse	DG	24,52	0,200	4,904	5
Terrasse	DG	16,45	0,300	4,935	5
<b>Zubehör</b>					
Vorgarten zu Haus 6	EG	22,07	0,100	2,207	2
Garten zu Haus 6	EG	73,45	0,100	7,345	7

Mindestanteil: 295 von 754 (590 von 1.508)

### Stellplatz Top P4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG	13,98	0,300	4,194	4

Mindestanteil: 4 von 754 (8 von 1.508)

### Stellplatz Top P5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG	10,96	0,300	3,288	3

Mindestanteil: 3 von 754 (6 von 1.508)

### Stellplatz Top P6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
KFZ-Abstellplatz im Freien	EG	17,48	0,300	5,244	5

Mindestanteil: 5 von 754 (10 von 1.508)

## Zusammenfassung

### Reihenhaus Villa Lehmann Haus 4-6

Bezeichnung	Art	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Haus 4	Wohnung	213,37	271/754	542/1508	35,942
Haus 5	Wohnung	152,71	176/754	352/1508	23,342
Haus 6	Wohnung	236,30	295/754	590/1508	39,125
Stellplatz Top P4	KFZ-Abstellplatz im Freien	13,98	4/754	8/1508	0,531
Stellplatz Top P5	KFZ-Abstellplatz im Freien	10,96	3/754	6/1508	0,398
Stellplatz Top P6	KFZ-Abstellplatz im Freien	17,48	5/754	10/1508	0,663
<b>Gesamtsumme</b>		<b>644,80</b>	<b>754/754</b>	<b>1508/1508</b>	<b>100</b>

Der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dipl.-Ing. Christian Lidl  
Salzburg, am 24.11.2021

**Dipl.-Ing. Christian Lidl**  
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Vermessungswesen und  
Nutzwertfeststellung - Parifizierung



GEOMETER  
**LIDL-ZT GmbH**  
Gesellschaft für Vermessungswesen

**5310 Mondsee**

Dr.-Emanuel-Jörgner-Straße 11  
T: +43 6232 5061-0  
F: +43 6232 5061-20

**5020 Salzburg**

Anton-Hall-Straße 3/1  
T: +43 662 856355

# Beilagen

Grundbuchsauszug  
Mappendarstellung  
Lageplan zur Parifizierung  
Grundrisspläne

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50105 St. Lorenz  
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 1463

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* ohne C-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3264/2021  
Plombe 9712/2021

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2249/5		GST-Fläche *	918	
		Bauf.(10)	37	
		Gärten(10)	881	Scharfling 46c
				Scharfling 46b
				Scharfling 46a

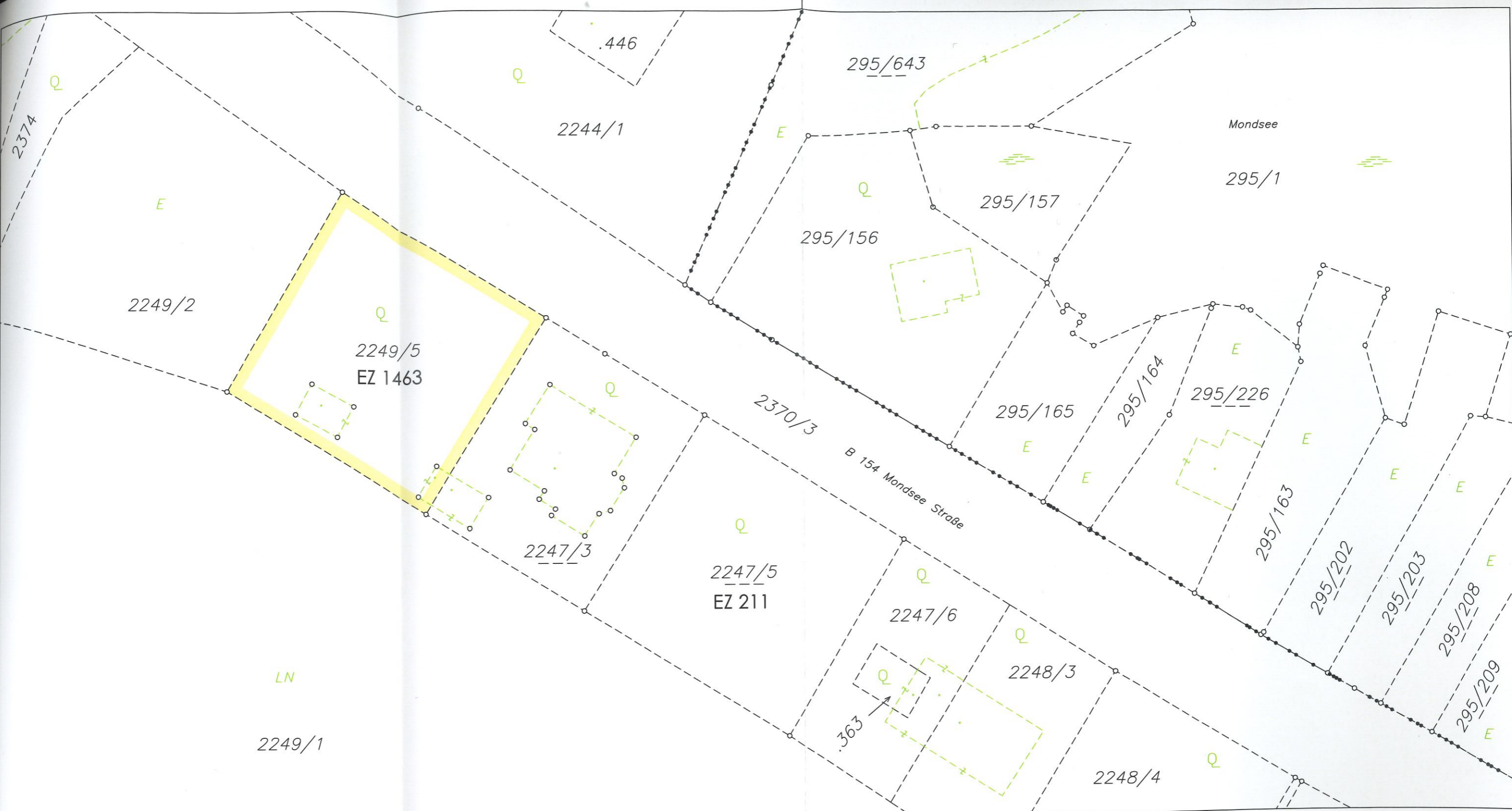
Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

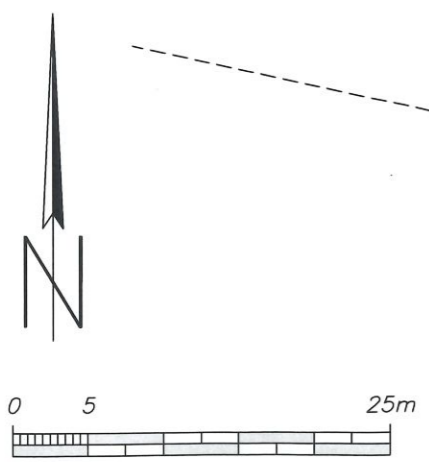
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 8569/2020 Bauplatz (auf) Gst 2249/5 - Bau L 0316-2019/004  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Villa Lehmann Immobilien Invest GmbH (FN 502196z)  
ADR: Scharfling 5, St. Lorenz 5310  
a 681/2019 Kaufvertrag 2018-12-06 Eigentumsrecht  
b 3264/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 211  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Mondsee.

\*\*\*\*\*



2021-11-18  
Mappendarstellung-BT2.dwg

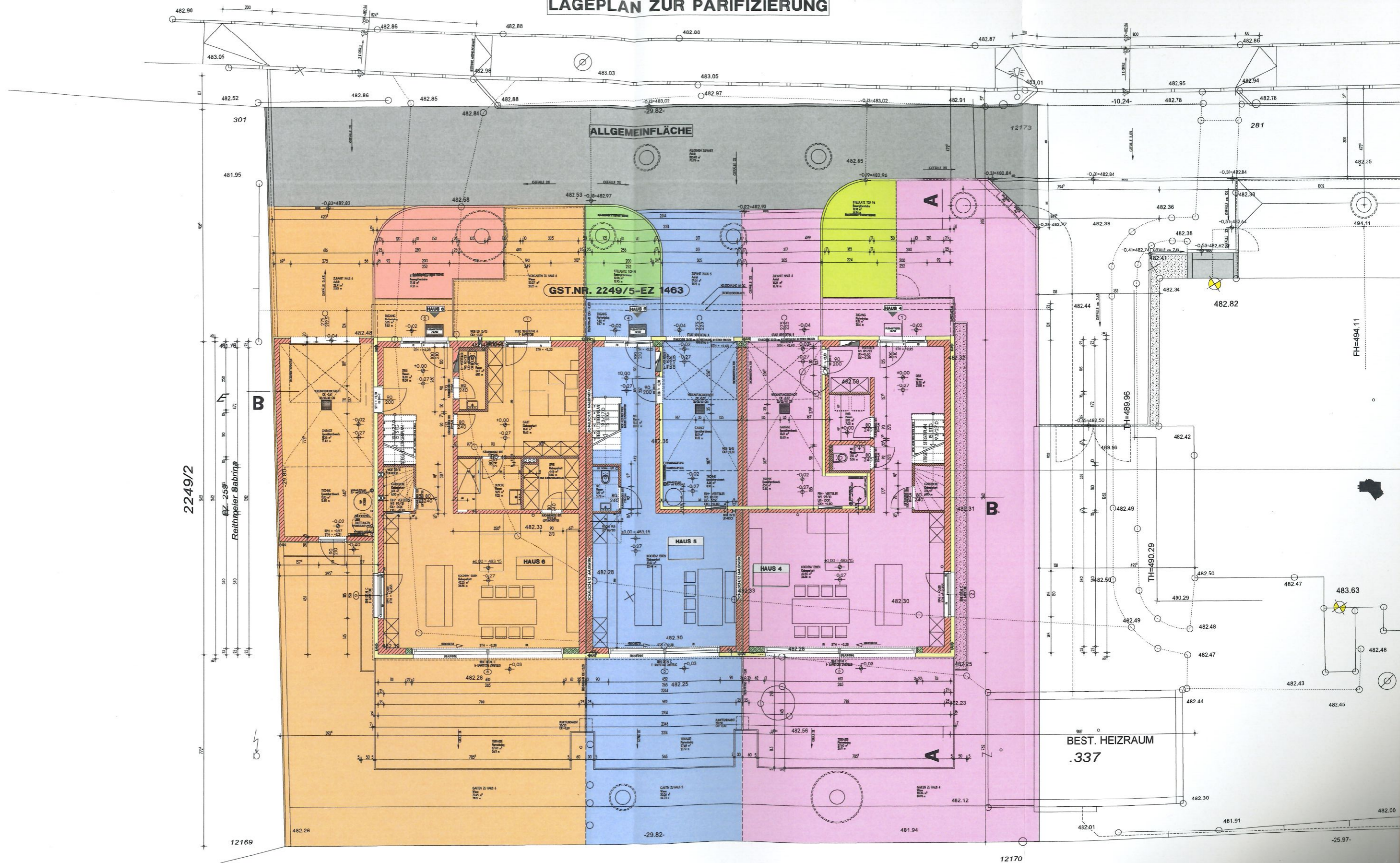


<p><b>Dipl.-Ing. Christian Lidl</b> Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Vermessungswesen und Nutzwertfeststellung - Parzellierung</p>		<p><b>GEOMETER</b> <b>LIDL-ZT GmbH</b> Gesellschaft für Vermessungswesen</p>
		<p>Salzburg Mondsee Bad Ischl</p>
		<p>office@vermessung-lidl.at   www.vermessung-lidl.at</p>
<p>5020 Salzburg Anton-Hall-Strasse 3/1 T: +43 662 856355</p>	<p>5310 Mondsee Dr.-Emanuel-Jörgner-Strasse 11 T: +43 6232 5061-0</p>	<p>4820 Bad Ischl Traunkal 36 T: +43 6132 24406</p>

## MAPPENDARSTELLUNG

<p>Geschäftszahl 8286</p>	<p>Katastralgemeinde 50105 St. Lorenz</p>	<p>Maßstab M 1:500</p>
-------------------------------	---	----------------------------

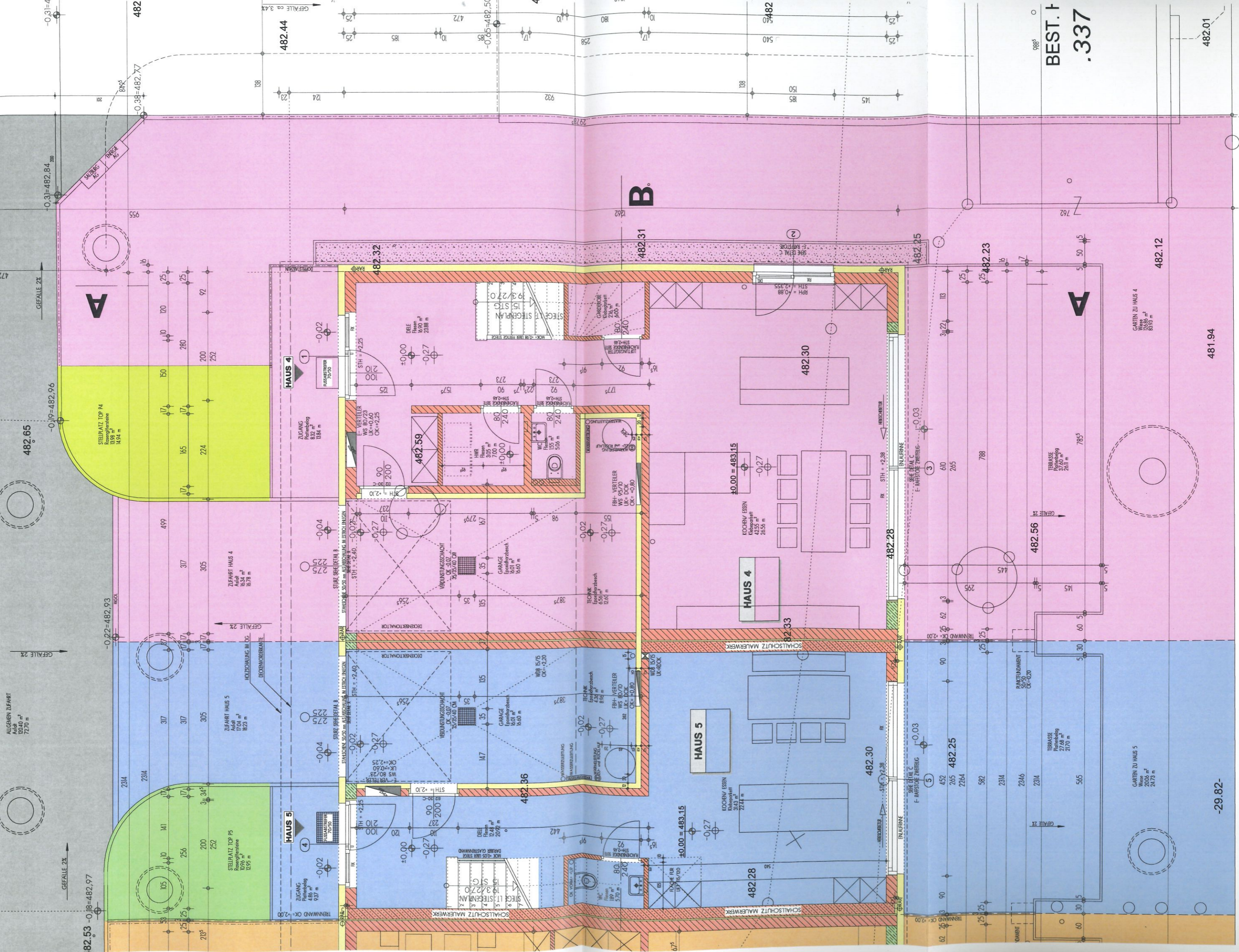
# LAGEPLAN ZUR PARIFIZIERUNG



2249/2

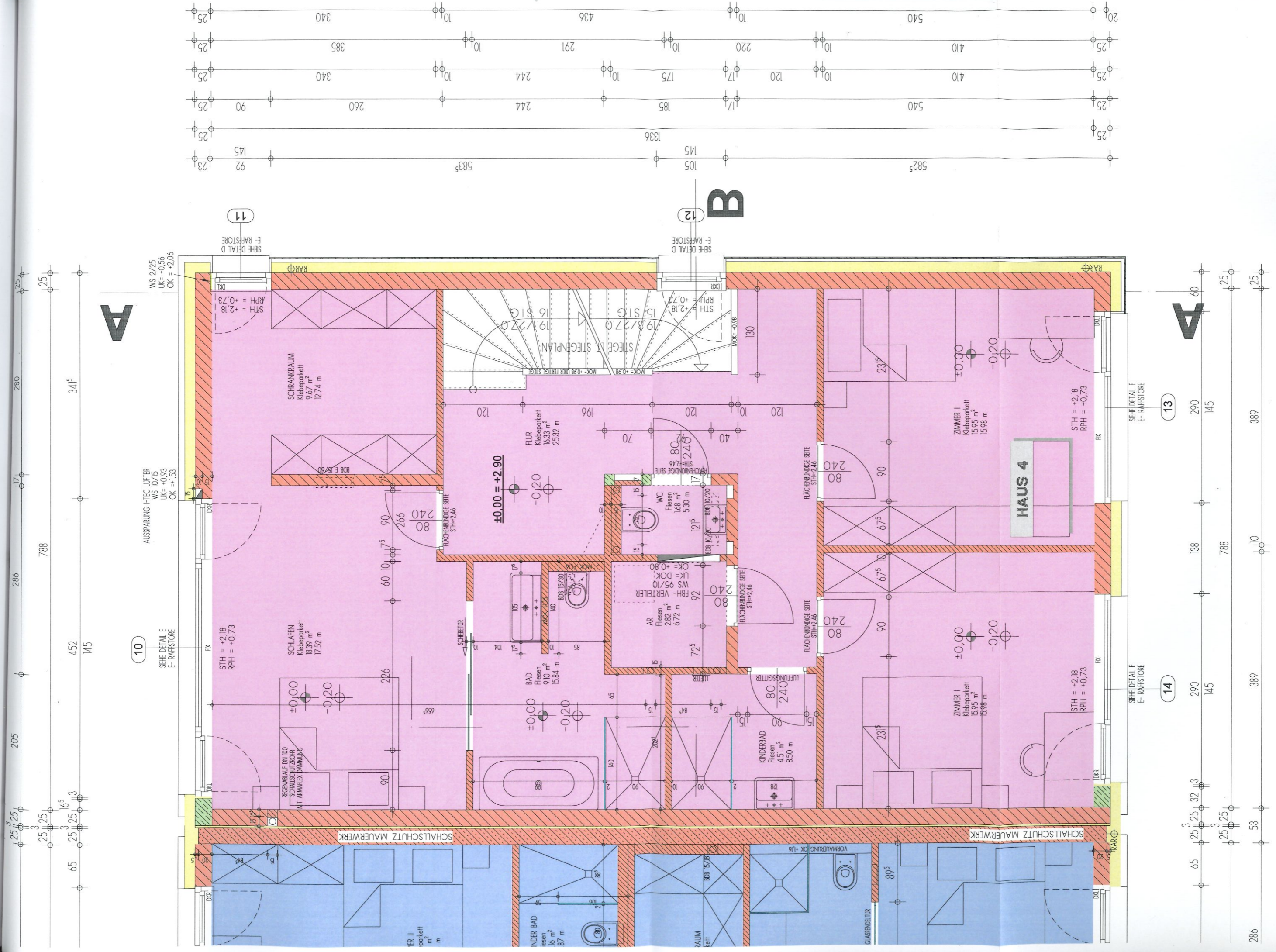
Reithmeier Sabina

2249/1



BEST. F  
.337



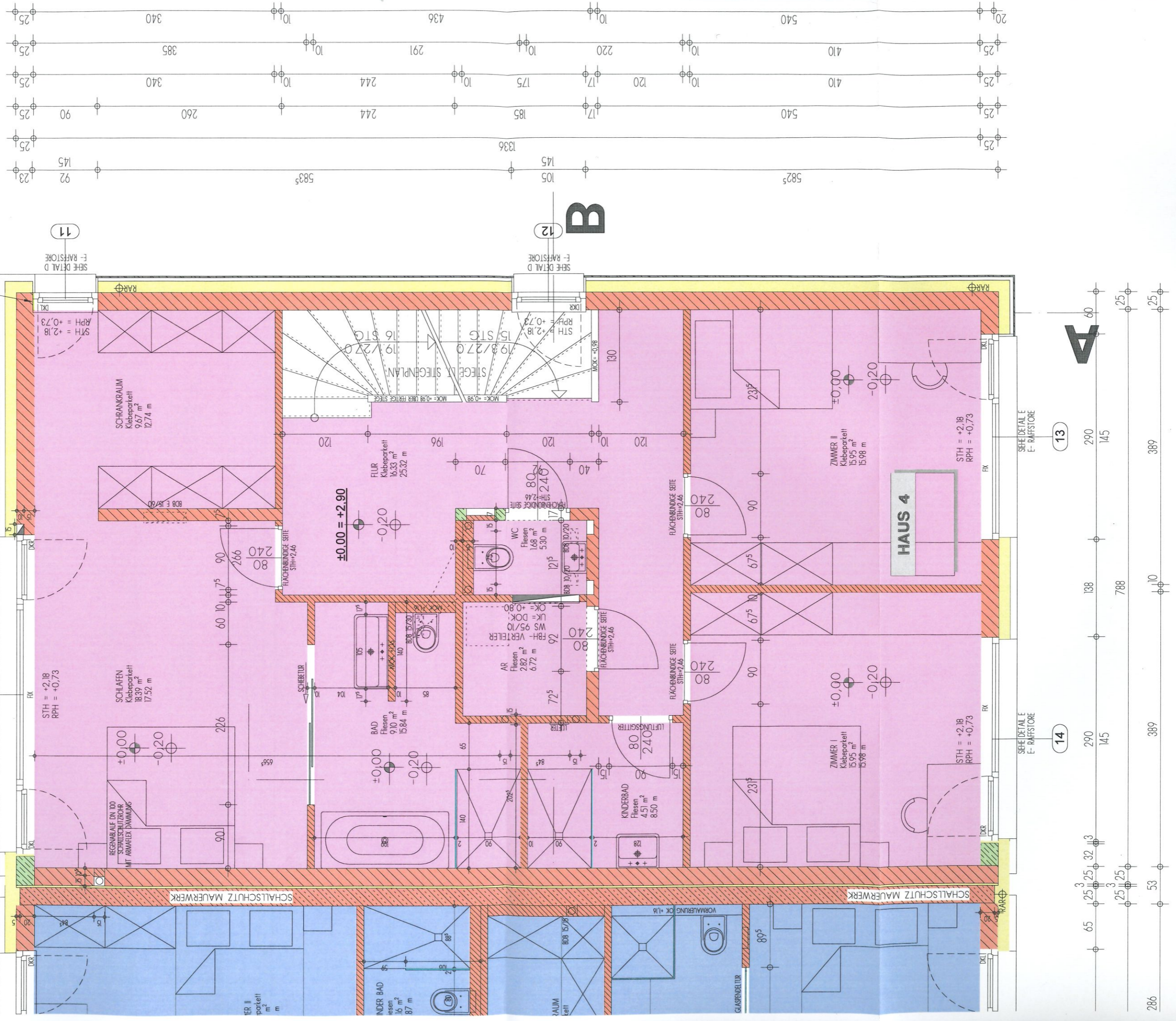


Dimension lines and grid markers on the left side of the plan. Grid lines are labeled with numbers 1 through 11. Vertical dimensions include 205, 286, 788, 452, 145, 280, 341, 25, 25, 25, 16, 25, 65, 25, 25, 3.

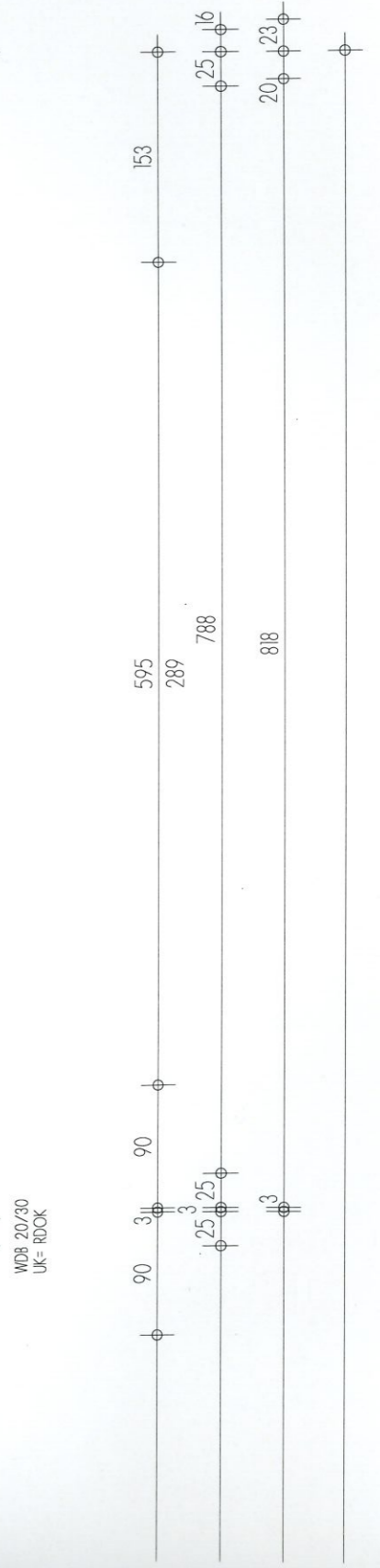
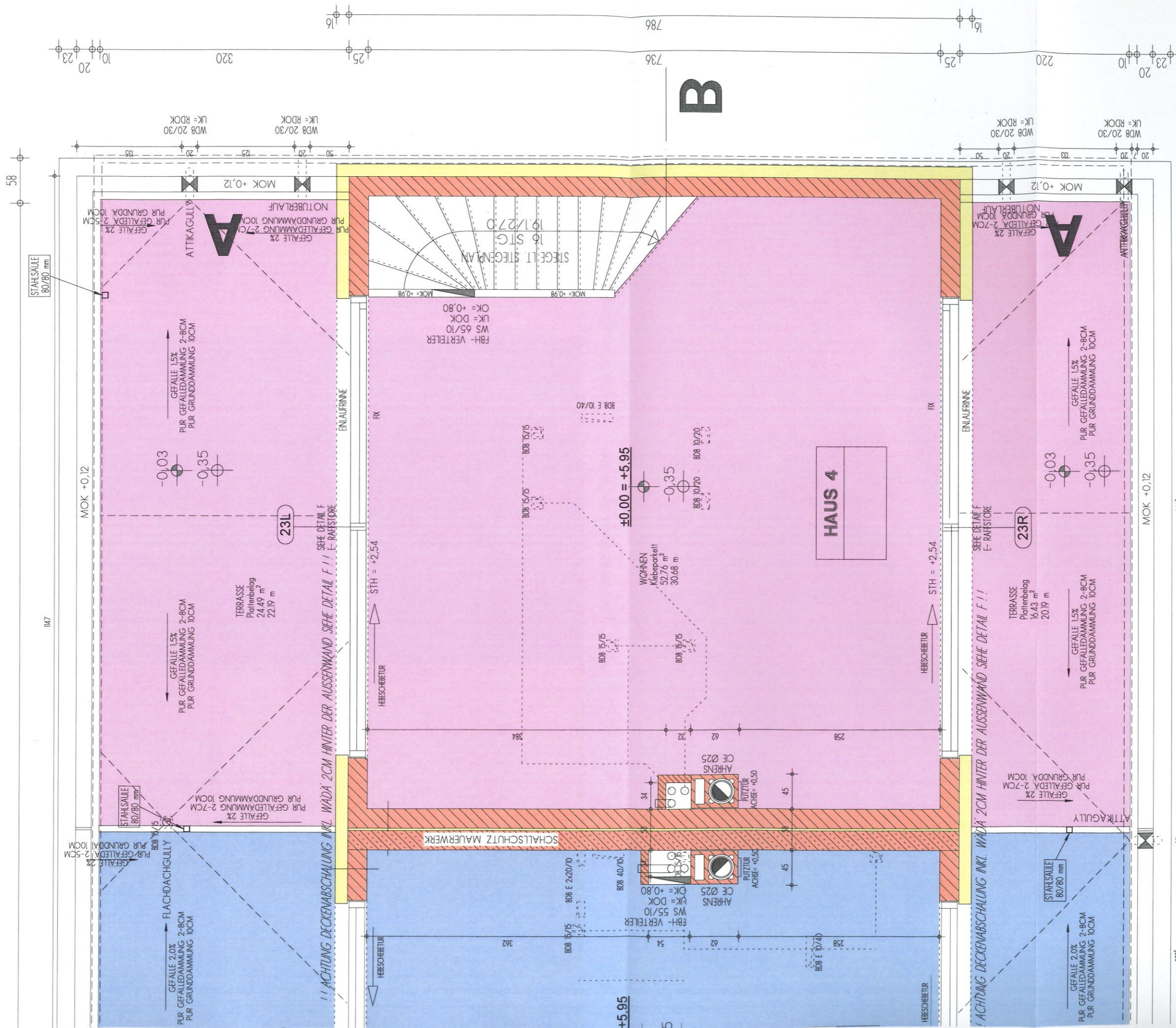
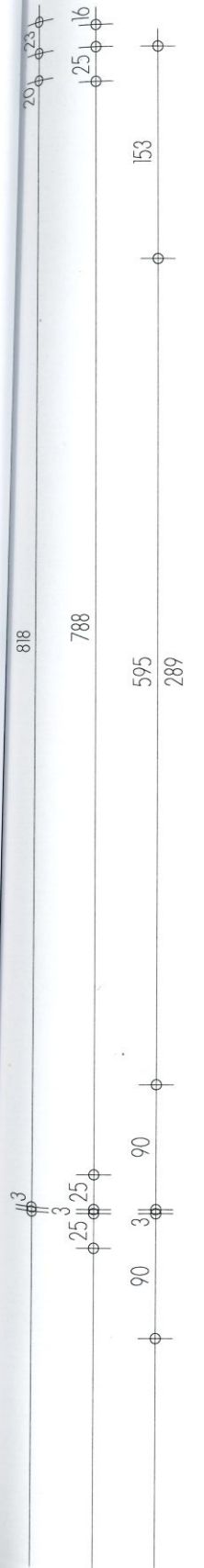
Grid markers and dimensions along the bottom edge. Grid lines are labeled with numbers 1 through 14. Vertical dimensions include 286, 171, 205, 389, 145, 290, 145, 138, 788, 60, 290, 145, 290, 145, 171, 231, 25, 25, 25.

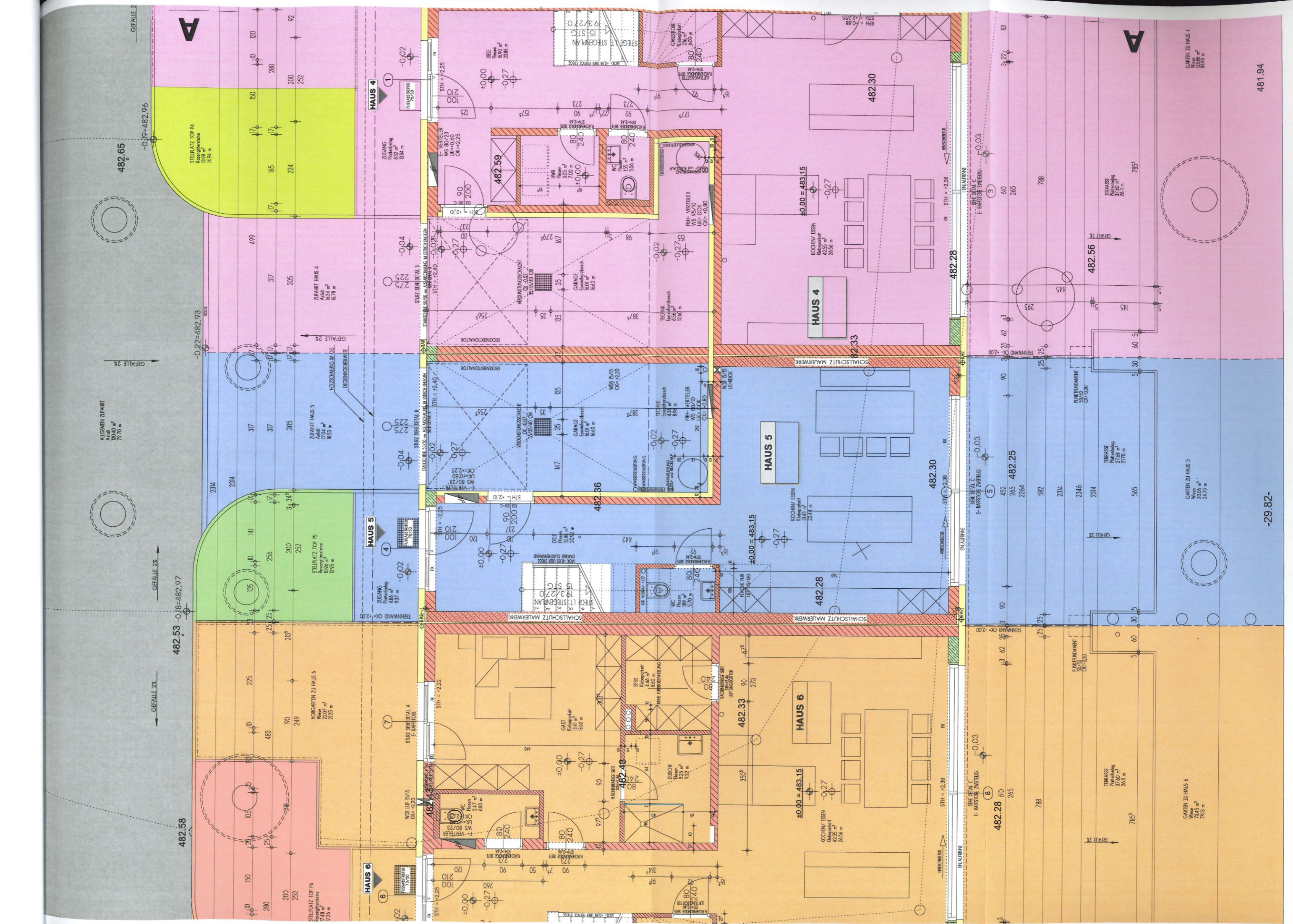
Technical specifications for various elements:

- REGENABLAUF DN 100 SCHALLSCHUTZROHR MIT ARMATEX DÄMMUNG**
- AUSSPARUNG F-TEC LUFTER WS 10/15 LK= +0,93 OK = +1,53**
- WS 2/25 LK= +0,56 OK = +2,06**
- SCHRANKRAUM Klebpartei 9,67 m² 12,74 m**
- FLUR Klebpartei 16,33 m² 25,32 m**
- WC Fliesen 1,68 m² 5,30 m**
- AR Fliesen 2,82 m² 6,72 m**
- BAD Fliesen 9,10 m² 15,84 m**
- KINDERBAD Fliesen 4,51 m² 8,50 m**
- ZIMMER I Klebpartei 15,95 m² 15,98 m**
- ZIMMER II Klebpartei 15,95 m² 15,98 m**
- SCHLAFEN Klebpartei 18,39 m² 17,52 m**
- STH = +2,18 RPH = +0,73**

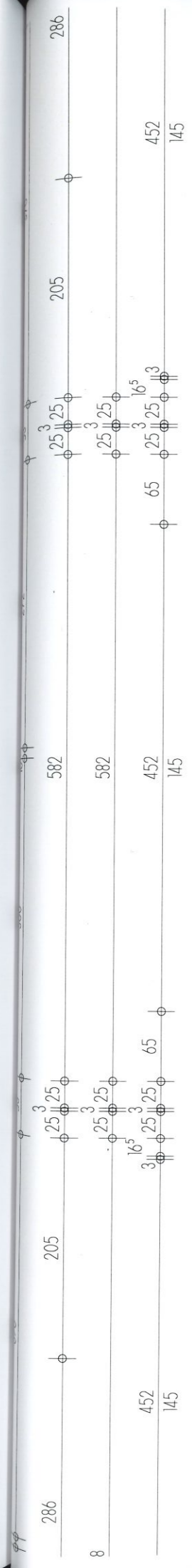


Dimension lines and grid markers on the right side of the plan. Grid lines are labeled with numbers 1 through 14. Vertical dimensions include 286, 171, 205, 389, 145, 290, 145, 138, 788, 60, 290, 145, 290, 145, 171, 231, 25, 25, 25.





-29.82-



18

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SCHLAFEN  
Klebeplatte  
18,39 m<sup>2</sup>  
17,52 m

REGNABIALE DN 100  
SCHALTSCHUTZROHR  
MIT ARMAREX DAMMUNG

BAD  
Fliesen  
9,37 m<sup>2</sup>  
13,34 m

WC  
Fliesen  
5,30 m<sup>2</sup>  
7,31 m

FBH- VERTEILER  
WS 95/10  
OK = +0,80

FLUR  
Klebeplatte  
5,26 m<sup>2</sup>  
11,34 m

KINDERBAD  
Fliesen  
4,51 m<sup>2</sup>  
8,50 m

ZIMMER I  
Klebeplatte  
15,95 m<sup>2</sup>  
15,98 m

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

16

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

STH = +2,18  
RPH = +0,73

ZIMMER I  
Klebeplatte  
9,72 m<sup>2</sup>  
12,52 m

FLUR  
Klebeplatte  
5,26 m<sup>2</sup>  
11,34 m

KINDERBAD  
Fliesen  
5,16 m<sup>2</sup>  
9,87 m

ABSTELLRAUM  
Klebeplatte  
5,23 m<sup>2</sup>  
9,64 m

BAD  
Fliesen  
6,14 m<sup>2</sup>  
10,34 m

±0,00 = +2,90

SCHLAFEN  
Klebeplatte  
24,11 m<sup>2</sup>  
22,44 m

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

17

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

STH = +2,18  
RPH = +0,73

ZIMMER II  
Klebeplatte  
13,50 m<sup>2</sup>  
15,74 m

KINDERBAD  
Fliesen  
5,16 m<sup>2</sup>  
9,87 m

ABSTELLRAUM  
Klebeplatte  
5,23 m<sup>2</sup>  
9,64 m

BAD  
Fliesen  
6,14 m<sup>2</sup>  
10,34 m

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

10

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SCHLAFEN  
Klebeplatte  
18,39 m<sup>2</sup>  
17,52 m

REGNABIALE DN 100  
SCHALTSCHUTZROHR  
MIT ARMAREX DAMMUNG

BAD  
Fliesen  
9,10 m<sup>2</sup>  
15,84 m

KINDERBAD  
Fliesen  
4,51 m<sup>2</sup>  
8,50 m

ZIMMER I  
Klebeplatte  
15,95 m<sup>2</sup>  
15,98 m

ZIMMER II  
Klebeplatte  
13,50 m<sup>2</sup>  
15,74 m

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

19

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SCHLAFEN  
Klebeplatte  
18,39 m<sup>2</sup>  
17,52 m

REGNABIALE DN 100  
SCHALTSCHUTZROHR  
MIT ARMAREX DAMMUNG

BAD  
Fliesen  
9,37 m<sup>2</sup>  
13,34 m

WC  
Fliesen  
5,30 m<sup>2</sup>  
7,31 m

FBH- VERTEILER  
WS 95/10  
OK = +0,80

FLUR  
Klebeplatte  
5,26 m<sup>2</sup>  
11,34 m

KINDERBAD  
Fliesen  
4,51 m<sup>2</sup>  
8,50 m

ZIMMER I  
Klebeplatte  
15,95 m<sup>2</sup>  
15,98 m

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

15

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SCHLAFEN  
Klebeplatte  
24,11 m<sup>2</sup>  
22,44 m

REGNABIALE DN 100  
SCHALTSCHUTZROHR  
MIT ARMAREX DAMMUNG

BAD  
Fliesen  
6,14 m<sup>2</sup>  
10,34 m

KINDERBAD  
Fliesen  
4,51 m<sup>2</sup>  
8,50 m

ZIMMER I  
Klebeplatte  
15,95 m<sup>2</sup>  
15,98 m

ZIMMER II  
Klebeplatte  
13,50 m<sup>2</sup>  
15,74 m

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

14

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SCHLAFEN  
Klebeplatte  
18,39 m<sup>2</sup>  
17,52 m

REGNABIALE DN 100  
SCHALTSCHUTZROHR  
MIT ARMAREX DAMMUNG

BAD  
Fliesen  
9,10 m<sup>2</sup>  
15,84 m

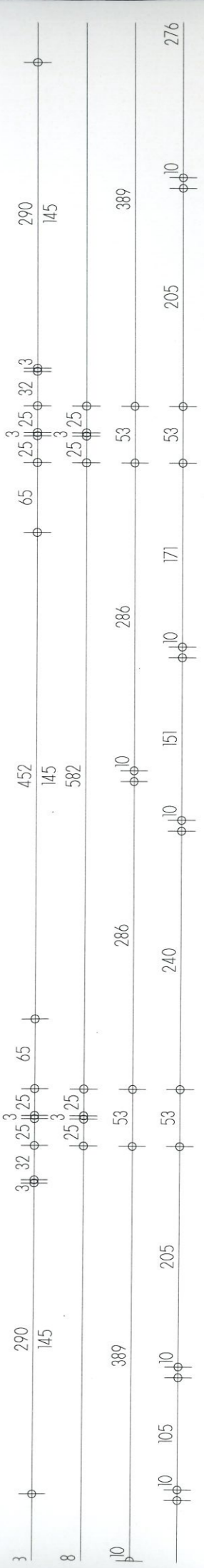
KINDERBAD  
Fliesen  
4,51 m<sup>2</sup>  
8,50 m

ZIMMER I  
Klebeplatte  
15,95 m<sup>2</sup>  
15,98 m

ZIMMER II  
Klebeplatte  
13,50 m<sup>2</sup>  
15,74 m

STH = +2,18  
RPH = +0,73

SEHE DETAIL E  
E- RAFFSTORE

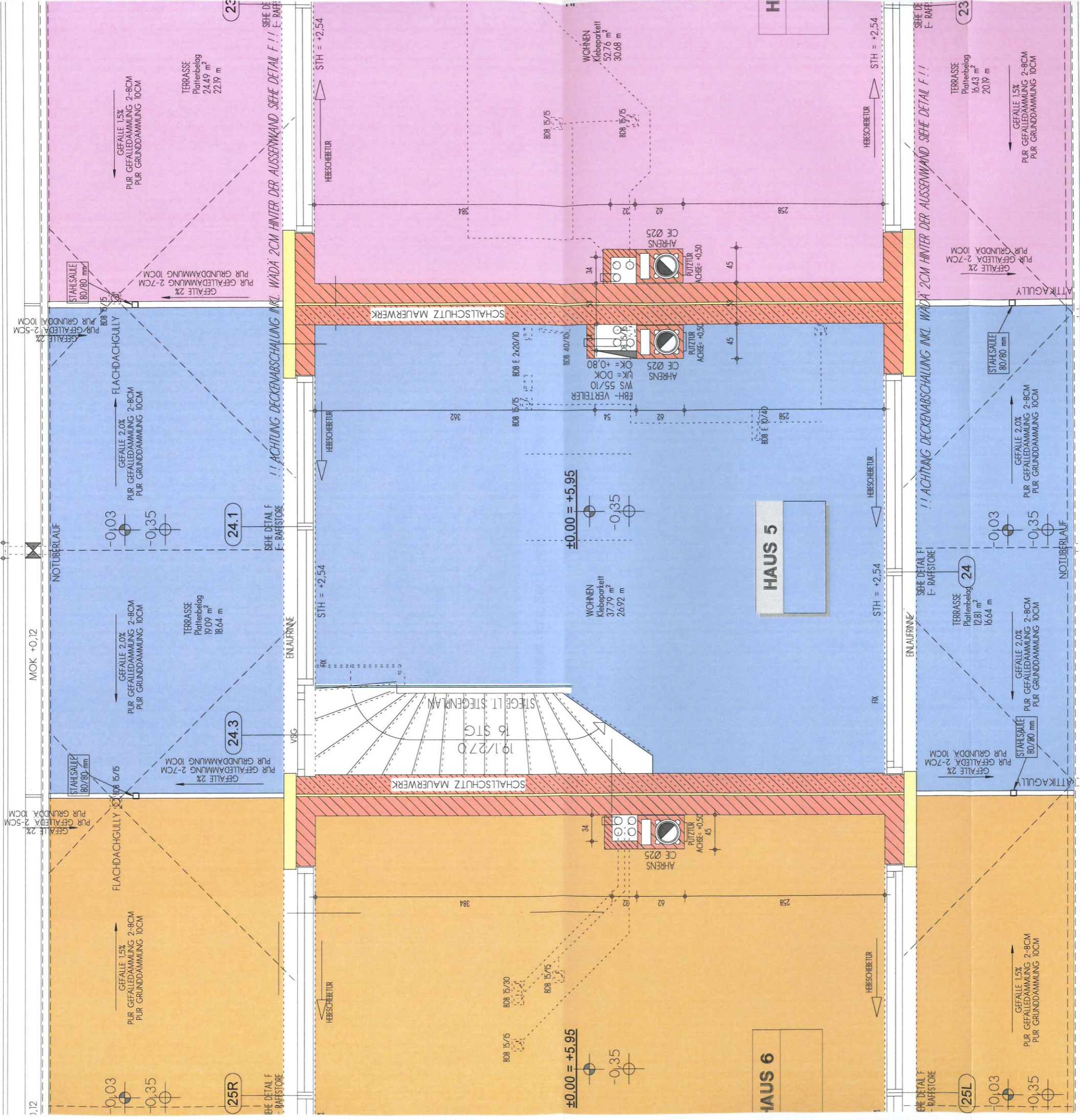


2249

WDR 20/30  
UK= RDOCK  
UK= RDOCK

1147

1147



+0,12

20

WDR 20/30  
UK= RDOCK

283°

WDR 20/30  
UK= RDOCK

283°

WDR 20/30  
UK= RDOCK

20

482.53 - 0.18 = 482.97

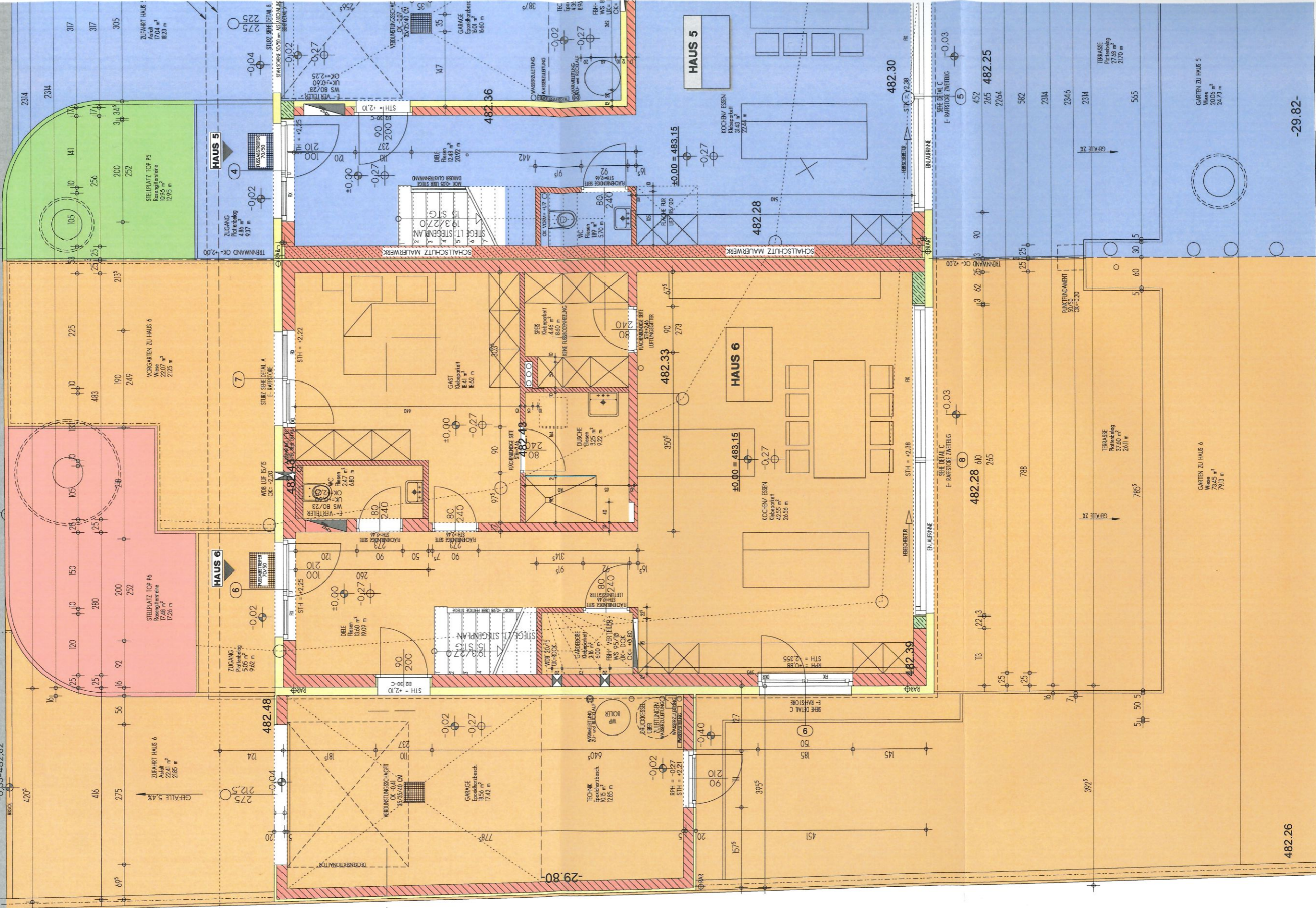
482.58

-0.33 = 482.82

482.53 - 0.18 = 482.97

482.58

-0.33 = 482.82



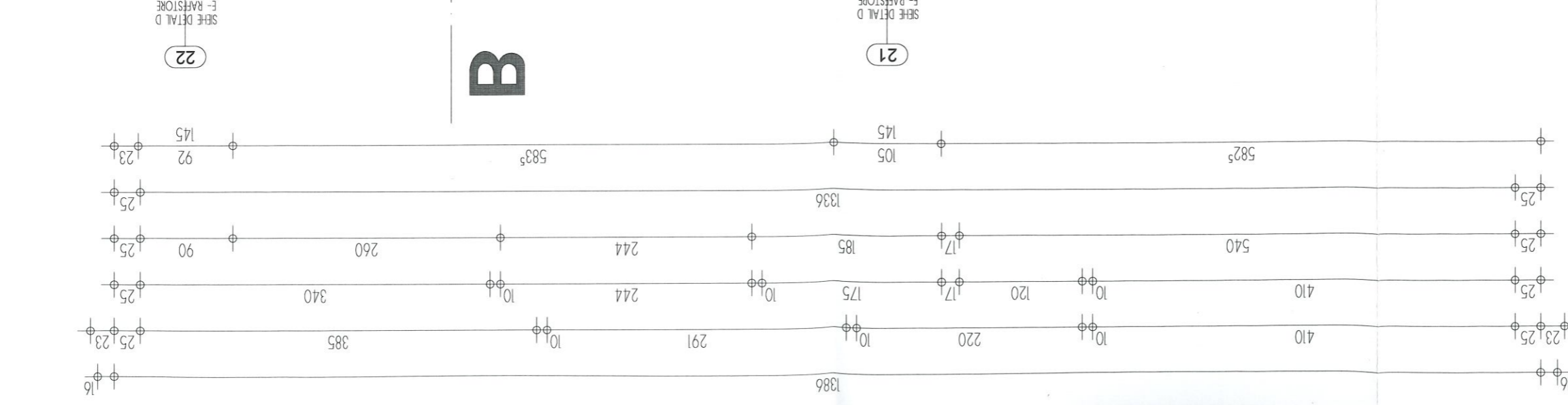
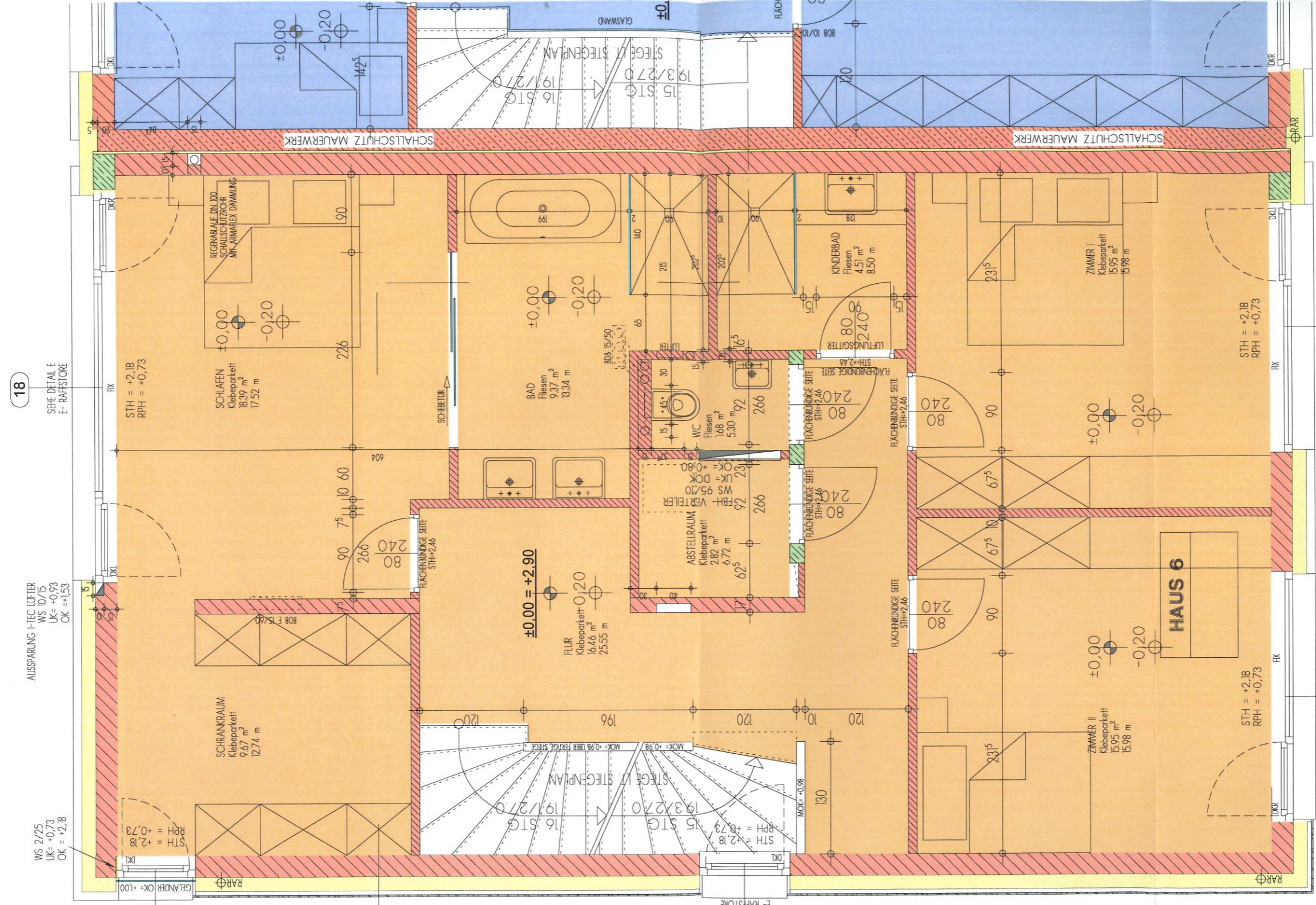
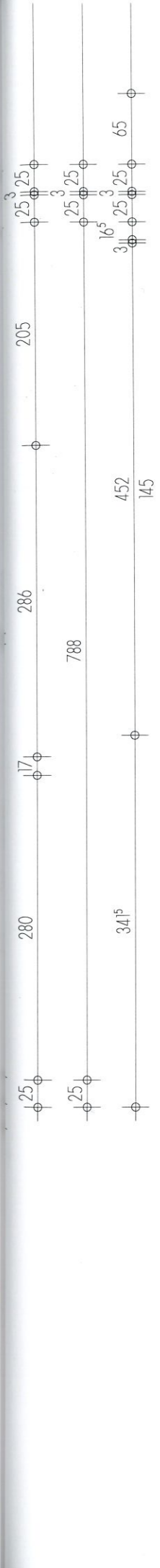
GEFÄLLE 2%

GEFÄLLE 2%

GEFÄLLE 2%

482.26

-29.82-



**B**

