

MAG. GEORG EDLauer

ALLGEMEIN BEEIDETER GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DAS LIEGENSCHAFTSWESEN

Allgemeine gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft Gen.m.b.H.

Josefstraße 70-72
3100 St. Pölten

St. Pölten, 1998-01-26
Mag. E/ap

GA 234/98

NUTZWERT-GUTACHTEN

gemäß §§ 3 ff WEG
zum Erwerb des Wohnungseigentums
an der Liegenschaft
EZ 3623 KG Gänserndorf
mit der darauf errichteten Wohnhausanlage
2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1, Stiegen 1 - 4

Vierfach

2 . Ausfertigung

Gutachten\Nutzwerte\Gänserndorf.doc

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag:

Auftrag der Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft eingetragene Genossenschaft m. b. H. in St. Pölten zur Erstattung eines Gutachtens zur Feststellung der Nutzwerte der 47 Wohnungen der EZ 3623 KG 06006 Gänserndorf.

An 47 Kellerabteilen und 47 Loggien soll Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden, ebenso an 47 KFZ-Abstellplätzen.

Sämtliche anderen Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten und Allgemeinflächen sowie die nicht zugeordneten Freiflächen und ein nicht zugeordneter KFZ-Abstellplatz verbleiben auftragsgemäß im schlichten Miteigentum. Dies betrifft insbesondere auch die Wohnung top 1 auf Stiege I, welche als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet und auch als solche genutzt ist.

1.2. Auftraggeber:

Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eingetragene Genossenschaft m. b. H. in St. Pölten.

1.3. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme (örtliche Besichtigung und Erhebungen in der Stadtgemeinde Gänserndorf) wurde am 16. Jänner 1998 durchgeführt.

1.4. Grundlagen:

Vor Befundaufnahme wurden von der Auftraggeberin übermittelt und in der Folge dem Gutachten zugrundegelegt:

- Eine Parie baubehördlich genehmigte Einreichpläne betreffend Haus (Stiege) 1 und Haus (Stiege) 2 des Herrn Arch. Komm. Rat Josef Weidinger.
- Eine Parie baubehördlich genehmigte Bestandpläne betreffend Haus (Stiege) 3 und Haus (Stiege) 4 des Herrn Architekt Komm. Rat Josef Weidinger.

- Aufstellung der Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten.
- Mitteilung gemäß § 12 (2) Z 2 WEG idGF der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 4. August 1997.
- Baulandbestätigung der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 4. August 1997.
- Baubewilligungsbescheid Zahl 1835/87/MP vom 15. Oktober 1987 samt Verhandlungsschrift.
- Benutzungsbewilligungsbescheide (Zahl 0061 – 1991) vom 30. April 1991 und 10. Mai 1993 samt Niederschriften.
- Liste der Wohnungseigentumswerber und Zuordnung der KFZ-Abstellplätze, welche von der Auftraggeberin übermittelt wurden.

Weitere Grundlagen des Gutachtens sind:

- Grundbuchauszug vom 28. November 1997
- Befundaufnahme am 16. Jänner 1998
- WEG 1975 i.d.F. Wohnrechtsnovelle 1997

2. BEFUND - LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Gänserndorf.

Die umliegenden Grundstücke sind mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaut bzw. teilweise noch unbebaut.

Die Freiflächen mit Ausnahme der den Wohnungen zugeordneten KFZ-Abstellplätzen sollen auftragsgemäß im schlichten Miteigentum verbleiben.

Auf der Liegenschaft wurden 4 Baukörper in versetzt gekuppelter Anordnung errichtet; eingebaut sind je 12 Wohnungen, insgesamt sohin 48 Wohnungen. Auf der Liegenschaft sind 48 Pkw-Abstellplätze und 1 Abstellplatz für einspurige Fahrzeuge situiert.

Die Gebäude sind in massiver Bauweise errichtet, an den Fassaden ist Vollwärmeschutz aufgebracht.

Jedes der Häuser weist vier Voll-Geschoße auf, und zwar je ein Keller- sowie drei Obergeschoße.

Die Wohnungen werden je Haus über ein eigenes Stiegenhaus aufgeschlossen. Eingangsebene ist das Straßenniveau; das Erdgeschoß liegt ein Halbgoschoß darüber. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht jeweils über das Kellergeschoß.

Pro Goschoß sind 4 Wohnungen eingebaut, wobei die top Nr. 1 und 4 geringere Nutzflächen und damit verbunden ein Zimmer weniger und entweder keinen Abstellraum oder kleinere Badezimmer aufweisen.

In den Kellergeschoßen befinden sich neben den den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerabteilen auch je zwei allgemeine Kellerräume, eine Waschküche, ein Trockenraum sowie zwei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume.

Alle Wohnungen sind in einheitlich gutem Standard hergestellt. Eigenleistungen und damit verbundene Besserausstattungen oder Figurationsänderungen durch die Wohnungseigentumswerber (auch auf deren Kosten) bleiben bei der Bewertung außer Ansatz; ausgegangen wird vom plangemäßen Ausstattungszustand, wonach die Sanitärräume im üblichen Ausmaß verfließt waren. In den übrigen Räumen waren Teppich- bzw. PVC-Bodenbeläge verlegt.

Die Beheizung der Wohnungen und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels wohnungseigener Gas-Kombithermen.

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Strom 220/380 V
- Kanal
- Telefon
- Gasnetz der EVN

2.1. Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächen der Wohnungen, der Loggien, der Kellerabteile sowie der KFZ-Abstellplätze wurden den o.a. behördlich bewilligten Einreichplänen sowie den Bestandplänen bzw. der vorliegenden topographischen Aufstellung des Arch. Komm. Rat Josef Weidinger entnommen. Vom Sachverständigen wurden anlässlich der Befundaufnahme Kontrollmessungen durchgeführt und weitestgehende Übereinstimmung mit den Plänen festgestellt. Die Ermittlung erfolgte gemäß § 6 WEG idgF.

Für 47 Wohnungen soll Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der Fassung Wohnrechtsnovelle 1997 begründet werden.

Das Wohnungseigentum der Wohnungen soll nicht nur diese selbst, sondern auch die den Wohnungen laut Plänen resp. vorliegender Aufstellung zugeordneten Kellerabteile und Loggien umfassen. Weiters soll allen Wohnungen je ein KFZ-Abstellplatz im Zubehör-Wohnungseigentum zugewiesen werden.

Für die Hausbesorgerwohnung, die sonstigen allgemeinen Räume, sowie für den restlichen unverbauten Teil der Liegenschaft ist im Sinne der Auftraggeberin die Begründung von Wohnungseigentum nicht vorgesehen (bzw an der HB-Wohnung nicht möglich).

2.2. Aufstellung der Nutzflächen:

(Angabe in Quadratmeter lt. Aufstellung Arch. Weidinger)

TOP	WOHNNUTZ- FLÄCHE	LOGGIA	GESAMTNUTZ- FLÄCHE	KELLER- ABTEIL	KFZ- ABSTELLPLATZ
<u>Haus 1</u>					
Hausbesorger 1/1	73,06	7,54	80,60	8,58	12,50
1/2	80,97	7,54	88,51	8,58	12,50
1/3	80,61	7,54	88,15	11,08	12,50
1/4	73,06	7,54	80,60	8,31	12,50
1/5	80,30	7,54	87,84	8,31	12,50
1/6	80,71	7,54	88,25	8,72	12,50
1/7	80,74	7,54	88,28	8,72	12,50
1/8	80,30	7,54	87,84	9,88	12,50
1/9	80,16	7,54	87,70	7,75	12,50
1/10	80,84	7,54	88,38	7,25	12,50
1/11	80,07	7,54	87,61	11,50	12,50
1/12	79,95	7,54	87,49	11,50	12,50
<u>Haus 2</u>					
2/1	73,06	7,54	80,60	8,58	12,50
2/2	81,37	7,54	88,91	8,58	12,50
2/3	80,61	7,54	88,15	11,08	12,50
2/4	73,06	7,54	80,60	8,31	12,50
2/5	80,30	7,54	87,84	8,31	12,50
2/6	80,71	7,54	88,25	8,72	12,50
2/7	80,34	7,54	87,88	8,72	12,50
2/8	80,30	7,54	87,84	9,88	12,50
2/9	80,16	7,54	87,70	7,75	12,50
2/10	80,44	7,54	87,98	7,25	12,50
2/11	80,07	7,54	87,61	11,50	12,50
2/12	80,16	7,54	87,70	11,50	12,50
<u>Haus 3</u>					
3/1	73,06	7,54	80,60	8,58	12,50
3/2	80,96	7,54	88,50	8,58	12,50
3/3	80,55	7,54	88,09	11,08	12,50
3/4	73,04	7,54	80,58	8,31	12,50
3/5	80,30	7,54	87,84	8,31	12,50
3/6	80,98	7,54	88,52	8,72	12,50
3/7	80,33	7,54	87,87	8,72	12,50
3/8	80,03	7,54	87,57	9,88	12,50
3/9	80,12	7,54	87,66	7,75	12,50
3/10	81,24	7,54	88,78	7,25	12,50
3/11	80,06	7,54	87,60	11,50	12,50
3/12	79,73	7,54	87,27	11,50	12,50

TOP	WOHNNUTZ- FLÄCHE	LOGGIA	GESAMTNUTZ- FLÄCHE	KELLER- ABTEIL	KFZ- ABSTELLPLATZ
Haus 4					
4/1	73,06	7,54	80,60	8,58	12,50
4/2	80,97	7,54	88,51	8,58	12,50
4/3	80,55	7,54	88,09	11,08	12,50
4/4	73,44	7,54	80,98	8,31	12,50
4/5	80,30	7,54	87,84	8,31	12,50
4/6	80,81	7,54	88,35	8,72	12,50
4/7	80,33	7,54	87,87	8,72	12,50
4/8	80,43	7,54	87,97	9,88	12,50
4/9	80,12	7,54	87,66	7,75	12,50
4/10	80,44	7,54	87,98	7,25	12,50
4/11	80,06	7,54	87,60	11,50	12,50
4/12	79,73	7,54	87,27	11,50	12,50

2.3. Aufstellung der allgemeinen Räumlichkeiten:

(Angabe in Quadratmeter lt. Plänen):

	HAUS 1	HAUS 2	HAUS 3	HAUS 4
Hausbesorgerwohnung	73,06			
Loggia	7,54			
Hauskeller (je 2)	28,80	28,80	28,80	28,80
Trockenraum	21,38	21,38	21,38	21,38
Waschküche	18,80	18,80	18,80	18,80
Fahrrad- und Kinderwagenräume (je 2)	60,00	60,00	60,00	60,00
SUMME	209,58	128,98	128,98	128,98

3. GUTACHTEN

3.1. Nutzwertermittlung gemäß § 5 WEG 1975:

Gemäß § 3 WEG idgF ist zum Erwerb von Wohnungseigentum der sich aus dem Nutzwert aufgrund der Nutzflächen ergebende Mindestanteil erforderlich, welcher dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht.

§ 5 WEG bestimmt, daß der Nutzwert einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit aus der Nutzfläche mit entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung, den Erfahrungen des täglichen Lebens, der Stockwerkslage, der Zweckbestimmung etc. ergeben, zu errechnen ist. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 % rechtfertigen würden (bei der konkreten Liegenschaft bspw. betreffend die Einsehbarkeit, die Belichtungsverhältnisse, Beeinträchtigung durch Emissionen einzelner Wohnungen), sind zu vernachlässigen.

Auf Kosten der Wohnungseigentumswerber vorgenommene bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung bleibt unberücksichtigt.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind. Ergibt ein Liegenschaftsanteil gemäß § 1 Abs. 2 WEG einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmungen die Zahl 1 nicht erreicht, ist der Nutzwert mit der Zahl 1 anzusetzen.

Für die folgende Ermittlung wird 1,000 als Regelnutzwert (RNW) für die Wohnung top 6, Stiege 2, angesetzt. Der Regelnutzwert eines KFZ-Stellplatzes beträgt 0,300.

Entsprechend der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, werden weiters die folgenden flächenbezogenen Abstriche und Zuschläge berücksichtigt:

Abstriche:

- a) Lage im Erdgeschoß unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch den Keller - 4,0 % vom RNW
- b) Lage im zweiten Obergeschoß (ohne Lift) - 2,5 % vom RNW
- c) Kleines Badezimmer unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße - 2,0 % vom RNW
- d) Fehlender Abstellraum im Wohnungsverband unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße - 2,0 % vom RNW

Zuschläge:

- A) Südausrichtung unter Berücksichtigung fehlender Einschränkung durch Beschattung sowie mangelnder Einsehbarkeit + 3,0 % vom RNW

Zubehör-Wohnungseigentum:

- Kellerabteil RNW 0,150
- Loggia (< 50 % der Wohnnutzfläche) 40 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes
- KFZ-Stellplatz im Freien RNW 0,300

3.2. Ermittlung der Nutzwerte

Spaltenbeschreibung:

- I Bezeichnung des bewerteten Teiles
- II Name des derzeitigen Nutzers/Wohnungseigentumswerbers
- III Fläche in Quadratmeter
- IV Angewendete Zuschläge/Abstriche
- V Nutzwert pro Quadratmeter
- VI Nutzwert des bewerteten Teiles
- VII Nutzwert der Einheit inklusive Zubehör

Die Nutzwerte werden gem. § 3 WEG wie folgt berechnet und festgesetzt:

I	II	III	IV	V	VI	VII
<u>HAUS (Stiege) I</u>						
<u>top 2 - Wohnung</u>	SCHOENNER Gerhard Alexander					
Wohnung		80,97	a, A	0,990	80	
Loggia		7,54		0,396	3	
Kellerabteil		8,58		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 23		12,50		0,300	4	88
<u>top 3 - Wohnung</u>	EXL Sabine					
Wohnung		80,61	a	0,960	77	
Loggia		7,54		0,384	3	
Kellerabteil		11,08		0,150	2	
PKW-Abstellplatz 11		12,50		0,300	4	86
<u>top 4 - Wohnung</u>	RIBNICSEK Wilhelm					
Wohnung		73,06	a,c	0,940	69	
Loggia		7,54		0,376	3	
Kellerabteil		8,31		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 26		12,50		0,300	4	77
<u>top 5 - Wohnung</u>	HAILZL Monika					
Wohnung		80,30		1,000	80	
Loggia		7,54		0,400	3	
Kellerabteil		8,31		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 12		12,50		0,300	4	88
<u>top 6 - Wohnung</u>	SCHMIDL Wilhelmine					
Wohnung		80,71	A	1,030	83	
Loggia		7,54		0,412	3	
Kellerabteil		8,72		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 24		12,50		0,300	4	91
<u>top 7 - Wohnung</u>	GINDL Doris					
Wohnung		80,74		1,000	81	
Loggia		7,54		0,400	3	
Kellerabteil		8,72		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 13		12,50		0,300	4	89

<u>top 8 – Wohnung</u>		KLUG Josef und Waltraud			
Wohnung	80,30		1,000	80	
Loggia	7,54		0,400	3	
Kellerabteil	9,88		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 27	12,50		0,300	4	88
<u>top 9 – Wohnung</u>		SCHWARZ Wolfgang			
Wohnung	80,16	b	0,975	78	
Loggia	7,54		0,390	3	
Kellerabteil	7,75		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 14	12,50		0,300	4	86
<u>top 10 – Wohnung</u>		STADLBAUER Peter			
Wohnung	80,84	b, A	1,005	81	
Loggia	7,54		0,402	3	
Kellerabteil	7,25		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 25	12,50		0,300	4	89
<u>top 11 – Wohnung</u>		SCHROMM Erwin			
Wohnung	80,07	b	0,975	78	
Loggia	7,54		0,390	3	
Kellerabteil	11,50		0,150	2	
PKW-Abstellplatz 15	12,50		0,300	4	87
<u>top 12 – Wohnung</u>		ZWICKL Heide			
Wohnung	79,95	b	0,975	78	
Loggia	7,54		0,390	3	
Kellerabteil	11,50		0,150	2	
PKW-Abstellplatz 28	12,50		0,300	4	87
 <u>HAUS (Stiege) II</u>					
<u>top 1 – Wohnung</u>		ZIEGLER Herbert			
Wohnung	73,06	a,c	0,940	69	
Loggia	7,54		0,376	3	
Kellerabteil	8,58		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 1	12,50		0,300	4	77
<u>top 2 – Wohnung</u>		LUDWIG Katharina			
Wohnung	81,37	a	0,960	78	
Loggia	7,54		0,384	3	
Kellerabteil	8,58		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 2	12,50		0,300	4	86
<u>top 3 – Wohnung</u>		HOLUBEK Roland			
Wohnung	80,61	a	0,960	77	
Loggia	7,54		0,384	3	
Kellerabteil	11,08		0,150	2	
PKW-Abstellplatz 3	12,50		0,300	4	86
<u>top 4 – Wohnung</u>		PECEK Robert			
Wohnung	73,06	a,c	0,940	69	
Loggia	7,54		0,376	3	
Kellerabteil	8,31		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 29	12,50		0,300	4	77

<u>top 5 – Wohnung</u>		PFAFFEL Walter				
Wohnung	80,30		1,000	80		
Loggia	7,54		0,400	3		
Kellerabteil	8,31		0,150	1		
PKW-Abstellplatz 4	12,50		0,300	4	88	
<u>top 6 – Wohnung</u>		SLAVIK Hildegard				
Wohnung	80,71		1,000	81		
Loggia	7,54		0,400	3		
Kellerabteil	8,72		0,150	1		
PKW-Abstellplatz 5	12,50		0,300	4	89	
<u>top 7 – Wohnung</u>		GAJDA Petra				
Wohnung	80,34		1,000	80		
Loggia	7,54		0,400	3		
Kellerabteil	8,72		0,150	1		
PKW-Abstellplatz 6	12,50		0,300	4	88	
<u>top 8 – Wohnung</u>		BÖCKL Hermann				
Wohnung	80,30		1,000	80		
Loggia	7,54		0,400	3		
Kellerabteil	9,88		0,150	1		
PKW-Abstellplatz 30	12,50		0,300	4	88	
<u>top 9 – Wohnung</u>		BUGL Gabriele				
Wohnung	80,16	b	0,975	78		
Loggia	7,54		0,390	3		
Kellerabteil	7,75		0,150	1		
PKW-Abstellplatz 7	12,50		0,300	4	86	
<u>top 10 – Wohnung</u>		SAX Regina				
Wohnung	80,44	b	0,975	78		
Loggia	7,54		0,390	3		
Kellerabteil	7,25		0,150	1		
PKW-Abstellplatz 8	12,50		0,300	4	86	
<u>top 11 – Wohnung</u>		HELM Martina				
Wohnung	80,07	b	0,975	78		
Loggia	7,54		0,390	3		
Kellerabteil	11,50		0,150	2		
PKW-Abstellplatz 9	12,50		0,300	4	87	
<u>top 12 – Wohnung</u>		SCHATZINGER Walter				
Wohnung	80,16	b	0,975	78		
Loggia	7,54		0,390	3		
Kellerabteil	11,50		0,150	2		
PKW-Abstellplatz 31	12,50		0,300	4	87	

HAUS (Stiege) III

<u>top 1 – Wohnung</u>		HOFER Ing. Ernst					
Wohnung	73,06	a,c	0,940	69			
Loggia	7,54		0,376	3			
Kellerabteil	8,58		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 16	12,50		0,300	4		77	
<u>top 2 – Wohnung</u>		SAUERZIFP Erik und Eva					
Wohnung	80,96	a	0,960	78			
Loggia	7,54		0,384	3			
Kellerabteil	8,58		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 17	12,50		0,300	4		86	
<u>top 3 – Wohnung</u>		SABEDITSCH Hubert und Helga					
Wohnung	80,55	a	0,960	77			
Loggia	7,54		0,384	3			
Kellerabteil	11,08		0,150	2			
PKW-Abstellplatz 18	12,50		0,300	4		86	
<u>top 4 – Wohnung</u>		PURKHAUSER Irene					
Wohnung	73,04	a,d	0,940	69			
Loggia	7,54		0,376	3			
Kellerabteil	8,31		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 34	12,5		0,300	4		77	
<u>top 5 – Wohnung</u>		PERINGER Roland und Irene					
Wohnung	80,30		1,000	80			
Loggia	7,54		0,400	3			
Kellerabteil	8,31		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 19	12,50		0,300	4		88	
<u>top 6 – Wohnung</u>		DIEM Beate					
Wohnung	80,98		1,000	81			
Loggia	7,54		0,400	3			
Kellerabteil	8,72		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 20	12,50		0,300	4		89	
<u>top 7 - Wohnung</u>		KRBUSEK Jutta					
Wohnung	80,33		1,000	80			
Loggia	7,54		0,400	3			
Kellerabteil	8,72		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 21	12,50		0,300	4		88	
<u>top 8 – Wohnung</u>		WOLF Gerald					
Wohnung	80,03		1,000	80			
Loggia	7,54		0,400	3			
Kellerabteil	9,88		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 33	12,50		0,300	4		88	
<u>top 9 – Wohnung</u>		CZUCKER Ulrike					
Wohnung	80,12	b	0,975	78			
Loggia	7,54		0,390	3			
Kellerabteil	7,75		0,150	1			
PKW-Abstellplatz 22	12,50		0,300	4		86	

<u>top 10 – Wohnung</u>		LAUSECKER Wolfgang und KIRCHNER Friederike *)			
Wohnung	81,24	b	0,975	79	
Loggia	7,54		0,390	3	
Kellerabteil	7,25		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 48	12,50		0,300	4	87
<u>top 11 – Wohnung</u>		ANDRE Ulrike			
Wohnung	80,06	b	0,975	78	
Loggia	7,54		0,390	3	
Kellerabteil	11,50		0,150	2	
PKW-Abstellplatz 47	12,50		0,300	4	87
<u>top 12 – Wohnung</u>		SCHATZINGER Daniela			
Wohnung	79,73	b	0,975	78	
Loggia	7,54		0,390	3	
Kellerabteil	11,50		0,150	2	
PKW-Abstellplatz 32	12,50		0,300	4	87
<u>HAUS (Stiege) IV</u>					
<u>top 1 – Wohnung</u>		HÖSCH Ralf			
Wohnung	73,06	a,c	0,940	69	
Loggia	7,54		0,376	3	
Kellerabteil	8,58		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 46	12,50		0,300	4	77
<u>top 2 – Wohnung</u>		GRÜNAUER Gabriele			
Wohnung	80,97	a	0,960	78	
Loggia	7,54		0,384	3	
Kellerabteil	8,58		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 45	12,50		0,300	4	86
<u>top 3 – Wohnung</u>		SCHÄFFER Michael			
Wohnung	80,55	a	0,960	77	
Loggia	7,54		0,384	3	
Kellerabteil	11,08		0,150	2	
PKW-Abstellplatz 44	12,50		0,300	4	86
<u>top 4 – Wohnung</u>		ACHTER Stefan			
Wohnung	73,44	a,d	0,940	69	
Loggia	7,54		0,376	3	
Kellerabteil	8,31		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 37	12,5		0,300	4	77
<u>top 5 – Wohnung</u>		KOLLMANN Gerhard			
Wohnung	80,30		1,000	80	
Loggia	7,54		0,400	3	
Kellerabteil	8,31		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 43	12,50		0,300	4	88
<u>top 6 – Wohnung</u>		ZVER Liane			
Wohnung	80,81		1,000	81	
Loggia	7,54		0,400	3	
Kellerabteil	8,72		0,150	1	
PKW-Abstellplatz 42	12,50		0,300	4	89

<u>top 7 – Wohnung</u>	LANG Werner und SCHWINGENSCHROT Claudia *)				
Wohnung		80,33		1,000	80
Loggia		7,54		0,400	3
Kellerabteil		8,72		0,150	1
PKW-Abstellplatz 41		12,50		0,300	4
					88
<u>top 8 – Wohnung</u>	RAUHOFER Mag. Peter				
Wohnung		80,43		1,000	80
Loggia		7,54		0,400	3
Kellerabteil		9,88		0,150	1
PKW-Abstellplatz 36		12,50		0,300	4
					88
<u>top 9 – Wohnung</u>	HÜBNER Eva				
Wohnung		80,12	b	0,975	78
Loggia		7,54		0,390	3
Kellerabteil		7,75		0,150	1
PKW-Abstellplatz 40		12,50		0,300	4
					86
<u>top 10 – Wohnung</u>	BERGER Christian				
Wohnung		80,44	b	0,975	78
Loggia		7,54		0,390	3
Kellerabteil		7,25		0,150	1
PKW-Abstellplatz 38		12,50		0,300	4
					86
<u>top 11 – Wohnung</u>	ZILLINGER Robert und Manuela				
Wohnung		80,06	b	0,975	78
Loggia		7,54		0,390	3
Kellerabteil		11,50		0,150	2
PKW-Abstellplatz 39		12,50		0,300	4
					87
<u>top 12 – Wohnung</u>	KAGER Friedrich				
Wohnung		79,73	b	0,975	78
Loggia		7,54		0,390	3
Kellerabteil		11,50		0,150	2
PKW-Abstellplatz 35		12,50		0,300	4
					87

3.3. Ermittlung der Mindestanteile gem. § 3 WEG 1975 idgF:

Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht.

*) Gemäß § 9 WEG kann Wohnungseigentum gemeinsam nur von Ehegatten erworben werden.

Die Nutzwerte und Mindestanteile werden sohin wie folgt berechnet und festgesetzt:

HAUS (STIEGE) I

Wohnung 2	SCHOENNER G.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 3	EXL S.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 4	RIBNICSEK W.	Nutzwert 77	77/4032 Anteile
Wohnung 5	HAILZL M.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 6	SCHMIDL W.	Nutzwert 91	91/4032 Anteile
Wohnung 7	GINDL D.	Nutzwert 89	89/4032 Anteile
Wohnung 8	KLUG J. +W.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 9	SCHWARZ W.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 10	STADLBAUER P.	Nutzwert 89	89/4032 Anteile
Wohnung 11	SCHROMM E.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile
Wohnung 12	ZWICKL H.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile

HAUS (STIEGE) II

Wohnung 1	ZIEGLER H.	Nutzwert 77	77/4032 Anteile
Wohnung 2	LUDWIG K.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 3	HOLUBEK R.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 4	PECEK R.	Nutzwert 77	77/4032 Anteile
Wohnung 5	PFÄFFEL W.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 6	SLAVIK H.	Nutzwert 89	89/4032 Anteile
Wohnung 7	GAJDA P.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 8	BÖCKL H.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 9	BUGL G.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 10	SAX R.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 11	HELM M.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile
Wohnung 12	SCHATZINGER W.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile

HAUS (STIEGE) III

Wohnung 1	HOFER Ing. E.	Nutzwert 77	77/4032 Anteile
Wohnung 2	SAUERZIPF E. + E.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 3	SABEDITSCH H. + H.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 4	PURKHAUSER I.	Nutzwert 77	77/4032 Anteile
Wohnung 5	PERINGER R. + I.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 6	DIEM B.	Nutzwert 89	89/4032 Anteile
Wohnung 7	KRBUSEK J.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 8	WOLF G.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 9	CZUCKER U.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 10 *	LAUSECKER W./KIRCHNER F.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile
Wohnung 11	ANDRE U.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile
Wohnung 12	SCHATZINGER D.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile

HAUS (STIEGE) IV

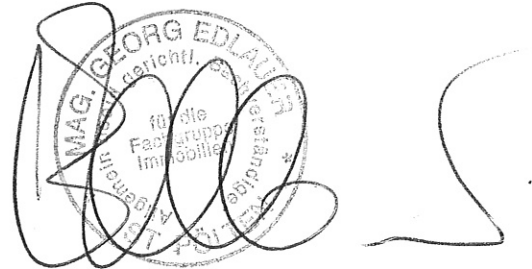
Wohnung 1	HÖSCH R.	Nutzwert 77	77/4032 Anteile
Wohnung 2	GRÜNAUER G.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 3	SCHÄFFER M.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 4	ACHTER St.	Nutzwert 77	77/4032 Anteile
Wohnung 5	KOLLMANN G.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 6	ZVER L.	Nutzwert 89	89/4032 Anteile
Wohnung 7 *	LANG W./SCHWINGENSCHROT C	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 8	RAUHOFER Mag. P.	Nutzwert 88	88/4032 Anteile
Wohnung 9	HÜBNER E.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 10	BERGER Ch.	Nutzwert 86	86/4032 Anteile
Wohnung 11	ZILLINGER R. + M.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile
Wohnung 12	KAGER F.	Nutzwert 87	87/4032 Anteile

Gesamt

Nutzwerte 4032

4032/4032 Anteile

DER SACHVERSTÄNDIGE:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAG. GEORG EDLAUER' at the top, 'für die Fachgruppe Immobilien' in the center, and 'Allgemein beeid. gerichtlich. Sachverständiger' at the bottom. To the right of the stamp is a long, horizontal, wavy line.

4. ANHANG:

*) Gemäß § 9 WEG idgF kann Wohnungseigentum gemeinsam nur von Ehegatten erworben werden