



**GUTACHTEN**

zur Feststellung der Nutzwerte

gemäß WEG 1975

Auftraggeber:

**Johann Ehrenberger**  
Ernst Haeckelstraße 98 a  
D-80999 München

INGENIEUR BAUMEISTER  
**ARCHITEKT JOHANN POHL**  
A-6430 ÖTZTAL  
TSCHIRGANTSTR. 10A TEL. 05266/88473

- 8. Feb. 2000

**1) Zweck des Gutachtens**

ist die Feststellung der Nutzwerte im Sinne des § 5 Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 800/1993, in der letzten gültigen Fassung, der selbständigen Wohnungen im Wohngebäude auf Gp 3226/1 der KG Umhausen zur Ermittlung der dem Wohnungseigentum entsprechenden Mindestanteile an Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft.

Das Gutachten ist zur Vorlage bei der zuständigen Grundbuchsabteilung - am Bezirksgericht Silz - bestimmt.

**2) Erklärung des Sachverständigen:**

Der Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt folgendes Gutachten in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nach bestem Wissen und Gewissen ab.

**3) Grundlage des Gutachtens**

sind die vorgelegten baubehördlich bewilligten Einreichpläne (Bescheid der Gmd. Umhausen ohne Zl. vom 14.11.1972, Bescheid der Gmd. Umhausen ohne Zl. vom 30.12.1980 bzw. Bescheid der Gmd. Umhausen Zl. 18/1988 vom 21.07.1988), die vorgelegten Unterlagen sowie die Besichtigung der Liegenschaft durch den Sachverständigen vom 03.01.2000.

**4) Kurzbeschreibung:**

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Tumpen der Gemeinde Umhausen nördlich der Öztaler Ache auf ebenem Gelände.

Ein ehemaliges Einfamilienwohnhaus wurde zu einer Pension umgebaut. Diese Räumlichkeiten wurden mittlerweile zu Wohnungen zusammengefaßt.

Das Gebäude besteht aus KG, EG, I. OG, II. OG und DG.

**5) Selbständige Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten:**

Auf dieser Liegenschaft werden folgende selbständige Wohnungen entstehen:

- Top 1) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß ost
- Top 2) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß west
- Top 3) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß ost
- Top 4) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß west
- Top 5) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß ost
- Top 6) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß mitte
- Top 7) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß west

6) Bewertung im Sinne des § 5 WEG 1975

durch die Vornahme von Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zwischen den selbständigen Wohnungen an der Nutzfläche sowie Bewertung des Zubehörs:

**Top1) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß ost**

Nutzfläche	59,65 m <sup>2</sup>	Nutzwert	60
Bewertung des Zubehörs:			
Terrasse	45,11 m <sup>2</sup> 45,11 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 11,28 11
Keller 01	19,77 m <sup>2</sup> 19,77 m <sup>2</sup> x 0,60 =	Bewertung Nutzwert gerundet	60 % 11,86 12
Parkplatz 01	23,85 m <sup>2</sup> 23,85 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 5,96 6
<hr/>		<b>Nutzwert</b>	<b>89</b>
<b>Top 1</b>			
<hr/>			

Selbständige Wohnung im Erdgeschoß ost

bestehend aus

Diele, Bad, Schlafen und Wohnen

zusammen 59,65 m<sup>2</sup>

mit Terrasse, Keller 01 und Parkplatz 01

Nutzwert Top 1 ..... 89

**Top 2) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß west**

Nutzfläche	89,59 m <sup>2</sup>	Nutzwert	90
Bewertung des Zubehörs:			
Balkon	9,58 m <sup>2</sup> 9,58 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 2,40 2
Terrasse	44,45 m <sup>2</sup> 44,45 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 11,11 11
Keller 02	8,09 m <sup>2</sup> 8,09 m <sup>2</sup> x 0,60 =	Bewertung Nutzwert gerundet	60 % 4,85 5
Parkplatz 02	16,43 m <sup>2</sup> 16,43 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,11 4
<hr/>		<b>Nutzwert</b>	<b>112</b>
<b>Top 2</b>			

Selbständige Wohnung im Erdgeschoß west

bestehend aus

Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche, WC und Diele

zusammen 89,59 m<sup>2</sup>

mit Balkon, Terrasse, Keller 02 und Parkplatz 02

Nutzwert Top 2 ..... 112

**Top 3) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß ost**

Nutzfläche	37,82 m <sup>2</sup>	Nutzwert	38
Bewertung des Zubehörs:			
Balkon ost	9,90 m <sup>2</sup> 9,90 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 2,48 2
Balkon süd	6,66 m <sup>2</sup> 6,66 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 1,67 2
Keller 03	9,45 m <sup>2</sup> 9,45 m <sup>2</sup> x 0,60 =	Bewertung Nutzwert gerundet	60 % 5,67 6
Parkplatz 03	15,90 m <sup>2</sup> 15,90 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 3,98 4
<hr/>		<b>Nutzwert</b>	<b>52</b>
<b>Top 3</b>			

Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß ost

bestehend aus

Diele, Schlafen, Wohnen und Dusche

zusammen 37,82 m<sup>2</sup>

mit Balkon ost, Balkon süd, Keller 03 und Parkplatz 03

Nutzwert Top 3 ..... 52

**Top 4) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß west**

Nutzfläche	121,20 m <sup>2</sup>	Nutzwert	121
Bewertung des Zubehörs:			
Balkon west	10,11 m <sup>2</sup> 10,11 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 2,53 3
Balkon südwest	6,82 m <sup>2</sup> 6,82 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 1,71 2
Balkon mitte/west	5,29 m <sup>2</sup> 5,29 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 1,32 1
Balkon mitte/ost	5,36 m <sup>2</sup> 5,36 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 1,34 1
Keller 04	9,54 m <sup>2</sup> 9,54 m <sup>2</sup> x 0,60 =	Bewertung Nutzwert gerundet	60 % 5,72 6
Parkplatz 04	16,06 m <sup>2</sup> 16,06 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,02 4
Parkplatz 04 A	16,06 m <sup>2</sup> 16,06 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,02 4
<b>Top 4</b>		<b>Nutzwert</b>	<b>142</b>

Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß west

bestehend aus

Diele, Gäste, WC, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, DU/WC, Kinderzimmer und DU/WC

zusammen 121,20 m<sup>2</sup>

mit

Balkon west, Balkon südwest, Balkon mitte/west, Balkon mitte/ost, Keller 04, Parkplatz 04 und Parkplatz 04 A

Nutzwert Top 4 ..... **142**

**Top 5) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß ost**

Nutzfläche	39,76 m <sup>2</sup>	Nutzwert	40
Bewertung des Zubehörs:			
Balkon südost	17,20 m <sup>2</sup> 17,20 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,30 4
Keller 05	9,20 m <sup>2</sup> 9,20 m <sup>2</sup> x 0,60 =	Bewertung Nutzwert gerundet	60 % 5,52 6
Parkplatz 05	16,06 m <sup>2</sup> 16,06 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,02 4
<hr/>		<b>Nutzwert</b>	<b>54</b>
<b>Top 5</b>			
<hr/>			

Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß ost

bestehend aus

Diele, Schlafen, Wohnen und DU/WC

zusammen 39,76 m<sup>2</sup>

mit Balkon südost, Keller 05 und Parkplatz 05

Nutzwert Top 5 ..... 54

**Top 6) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß mitte**

Nutzfläche	41,44 m <sup>2</sup>	Nutzwert	41
Bewertung des Zubehörs:			
Balkon süd	10,98 m <sup>2</sup> 10,98 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 2,75 3
Dachraum	19,82 m <sup>2</sup> 19,82 m <sup>2</sup> x 0,40 =	Bewertung Nutzwert gerundet	40 % 7,93 8
Keller 06	10,79 m <sup>2</sup> 10,79 m <sup>2</sup> x 0,60 =	Bewertung Nutzwert gerundet	60 % 6,47 6
Parkplatz 06	16,06 m <sup>2</sup> 16,06 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,02 4
<hr/>		<b>Nutzwert</b>	<b>62</b>
<b>Top 6</b>			
<hr/>			

Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß

bestehend aus

Kochen, Essen, Schlafen/Wohnen, WC und Bad

zusammen 41,44 m<sup>2</sup>

mit Balkon süd, Dachraum, Keller 06, Parkplatz 06

Nutzwert Top 6 ..... **62**

**Top 7) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß west**

Nutzfläche	76,71 m <sup>2</sup>	Nutzwert	77
Bewertung des Zubehörs:			
Balkon südwest	17,05 m <sup>2</sup> 17,05 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,26 4
Keller 07	11,55 m <sup>2</sup> 11,55 m <sup>2</sup> x 0,60 =	Bewertung Nutzwert gerundet	60 % 6,93 7
Parkplatz 07	16,06 m <sup>2</sup> 16,06 m <sup>2</sup> x 0,25 =	Bewertung Nutzwert gerundet	25 % 4,02 4
<hr/>		<b>Nutzwert</b>	<b>92</b>
<b>Top 7</b>			

Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß west

bestehend aus

Diele, Kind, WC, Küche, Bad/WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer und DU/WC

zusammen 76,71 m<sup>2</sup>

mit Balkon südwest, Keller 07 und Parkplatz 07

Nutzwert Top 7 ..... 92

Bei der Bewertung der selbständigen Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sind die Unterschiede in der baulichen Ausführung und in der Ausstattung mit Zubehör wie folgt berücksichtigt:

<b>Vor- Nachteil</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>Abschlag</b>	<b>Bewertung</b>
Terrasse	x		25 % der Nutzfläche
Keller	x		60 % der Nutzfläche
Parkplatz	x		25 % der Nutzfläche
Balkon	x		25 % der Nutzfläche
Dachraum	x		40 % der Nutzfläche

Die Zuschläge und Abschläge sind nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, aus der Zweckbestimmung und aus der Ausstattung und Bauweise des Zubehörs bemessen worden.

#### **7) Andere Teile der Liegenschaft:**

Die gesamte nicht verbaute bzw. nicht zugeteilte Grundfläche, das Stiegenhaus vom KG bis ins II. OG, Waschraum, Gang, Trockenraum und Geräteraum im KG, der Windfang im EG sowie der gesamte nicht zugeteilte Dachraum werden gemeinsam genützt.

An Heizraum und Tankraum kann Wohnungseigentum gemäß § 1 und 4 WEG 1975 nicht begründet werden, da die Zweckbestimmung dieser Räume nicht Wohnfläche ist bzw. einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Heizraum und Tankraum dienen der Versorgung des ganzen Gebäudes.

**8) Mindestanteile**

am Eigentum an gegenständlicher Liegenschaft, die dem Wohnungseigentum an den selbständigen Wohnungen entsprechen:

Top 1) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß ost	<b>Mindestanteil 89 / 603</b>
Top 2) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß west	<b>Mindestanteil 112 / 603</b>
Top 3) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß ost	<b>Mindestanteil 52 / 603</b>
Top 4) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß west	<b>Mindestanteil 142 / 603</b>
Top 5) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß ost	<b>Mindestanteil 54 / 603</b>
Top 6) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß mitte	<b>Mindestanteil 62 / 603</b>
Top 7) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß west	<b>Mindestanteil 92 / 603</b>

Ötztal, 08.02.2000

Der allgemein gerichtlich beeidete  
und zertifizierte Sachverständige



*Johann Pohl*

**Beilagen:** Berechnung der Nutzflächen, Seiten 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18  
Legende  
Grundrisse KG, EG, I. OG, II. OG und DG  
Grundbuchsauszug

**Top 1) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß ost**

bestehend aus

Diele	1,17	x	3,99	=	4,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,00	x	3,43	=	13,72 m <sup>2</sup>
Bad	1,80	x	2,82	=	5,08 m <sup>2</sup>
Wohnen	7,38	x	5,71	-	2,00 x 2,94
	- 0,68	x	0,12	=	36,18 m <sup>2</sup>

---

somit insgesamt 59,65 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Terrasse	9,59	x	4,88	-	1,48 x 0,32	=	45,11 m <sup>2</sup>
	- 1,48/2	x	1,44	-	1,48 x 0,10		
Keller 01	3,45	x	5,73	=	19,77 m <sup>2</sup>		
Parkplatz 01	5,30	x	4,50	=	23,85 m <sup>2</sup>		

**Top 2) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß west**

bestehend aus

Diele	5,95	x	1,47	+	1,28	x	1,17	=	10,24 m <sup>2</sup>
WC	3,24	x	0,96					=	3,11 m <sup>2</sup>
Küche	3,06	x	3,24					=	9,91 m <sup>2</sup>
Bad	3,24	x	1,60	-	1,02	x	0,42	=	4,76 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,84	x	3,52					=	17,04 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,73	x	4,21	-	0,29	x	0,35	=	24,02 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	5,73	x	3,58					=	20,51 m <sup>2</sup>

---

somit insgesamt 89,59 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Balkon	5,73	x	1,48	+	0,74	x	1,48	=	9,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,43	x	4,88	-	1,48	x	0,32	=	44,45 m <sup>2</sup>
	-	1,48/2	x	1,48					
Keller 02	3,85	x	2,10					=	8,09 m <sup>2</sup>
Parkplatz 02	5,30	x	3,10					=	16,43 m <sup>2</sup>

**Top 3) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß ost**

bestehend aus

Diele	1,48	x	1,46		=	2,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,48	x	4,11		=	14,30 m <sup>2</sup>
Wohnen	5,73	x	3,82	- 1,48 x 2,16	=	18,69 m <sup>2</sup>
Dusche	1,33	x	2,01		=	2,67 m <sup>2</sup>

somit insgesamt 37,82 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Balkon ost	7,56	x	1,45	- 1,45/2 x 1,46	=	9,90 m <sup>2</sup>
Balkon süd	5,28	x	1,46	- 1,46/2 x 1,44	=	6,66 m <sup>2</sup>
Keller 03	3,65	x	2,15	+ 1,60 x 1,00	=	9,45 m <sup>2</sup>
Parkplatz 03	5,30	x	3,00		=	15,90 m <sup>2</sup>

**Top 4) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß west**

bestehend aus

Diele	1,46	x	9,80		=	14,31 m <sup>2</sup>
Gäste	3,37	x	3,12	+ 1,37 x 1,10	=	12,02 m <sup>2</sup>
WC	1,85	x	0,95		=	1,76 m <sup>2</sup>
Küche	3,35	x	2,16		=	7,24 m <sup>2</sup>
Bad	3,32	x	1,56	- 1,02 x 0,32	=	4,85 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,95	x	3,43		=	16,98 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,73	x	3,87		=	22,18 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	5,80	x	3,67	- 1,52 x 2,20		
	- 0,22	x	0,35		=	17,87 m <sup>2</sup>
DU/WC	1,37	x	2,05		=	2,81 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	5,80	x	3,74	- 1,51 x 2,05	=	18,60 m <sup>2</sup>
DU/WC	1,36	x	1,90		=	2,58 m <sup>2</sup>

---

somit insgesamt 121,20 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Balkon west	7,56	x	1,48	- 1,46 x 1,48/2	=	10,11 m <sup>2</sup>
Balkon südwest	5,41	x	1,46	- 1,48 x 1,46/2	=	6,82 m <sup>2</sup>
Balkon mitte/west	3,62	x	1,46		=	5,29 m <sup>2</sup>
Balkon mitte / ost	3,67	x	1,46		=	5,36 m <sup>2</sup>
Keller 04	3,60	x	2,65		=	9,54 m <sup>2</sup>
Parkplatz 04	5,30	x	3,03		=	16,06 m <sup>2</sup>
Parkplatz 04 A	5,30	x	3,03		=	16,06 m <sup>2</sup>

**Verkauft!**

**Top 5) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß ost**

bestehend aus

Diele	1,32	x	2,48		=	3,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,16	x	3,57		=	14,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	5,80	x	3,82	- 1,52 x 2,09	=	18,98 m <sup>2</sup>
DU/WC	1,37	x	1,94		=	2,66 m <sup>2</sup>

---

somit insgesamt 39,76 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Balkon südost	7,60	x	1,46	+ 4,18 x 1,46	=	17,20 m <sup>2</sup>
Keller 05	3,65	x	2,00	+ 1,90 x 1,00	=	9,20 m <sup>2</sup>
Parkplatz 05	5,30	x	3,03		=	16,06 m <sup>2</sup>

**Top 6) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß mitte**

bestehend aus

Kochen	3,05	x	3,77	-	1,81	x	1,75	=	8,33 m <sup>2</sup>
Essen	2,70	x	3,77					=	10,18 m <sup>2</sup>
Schlafen/Wohnen	3,67	x	5,73	-	1,50	x	1,96		
	- 0,34	x	0,29					=	17,99 m <sup>2</sup>
WC	1,60	x	1,56					=	2,50 m <sup>2</sup>
Bad	1,35	x	1,81					=	2,44 m <sup>2</sup>

---

somit insgesamt 41,44 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Balkon süd	7,52	x	1,46					=	10,98 m <sup>2</sup>
Dachraum	5,70	x	3,67	-	0,34	x	0,29		
	- 0,50	x	2,00					=	19,82 m <sup>2</sup>
Keller 06	2,65	x	4,07					=	10,79 m <sup>2</sup>
Parkplatz 06	5,30	x	3,03					=	16,06 m <sup>2</sup>

**Top 7) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß west**

bestehend aus

Diele	7,66	x	1,46		=	11,18 m <sup>2</sup>
Kind	3,37	x	4,30	- 1,93 x 1,12	=	12,33 m <sup>2</sup>
WC	1,75	x	0,95		=	1,66 m <sup>2</sup>
Küche	3,35	x	2,08		=	6,97 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,32	x	1,56	- 1,02 x 0,42	=	4,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5,02	x	3,46		=	17,37 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,80	x	3,87		=	22,45 m <sup>2</sup>

---

somit insgesamt 76,71 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Balkon südwest	7,59	x	1,46	+ 4,26 x 1,40	=	17,05 m <sup>2</sup>
Keller 07	2,10	x	5,50		=	11,55 m <sup>2</sup>
Parkplatz 07	5,30	x	3,03		=	16,06 m <sup>2</sup>

## LEGENDE

Top 1) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß ost



Top 2) Selbständige Wohnung im Erdgeschoß west



Top 3) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß ost



Top 4) Selbständige Wohnung im I. Obergeschoß west



Top 5) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß ost



Top 6) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß mitte

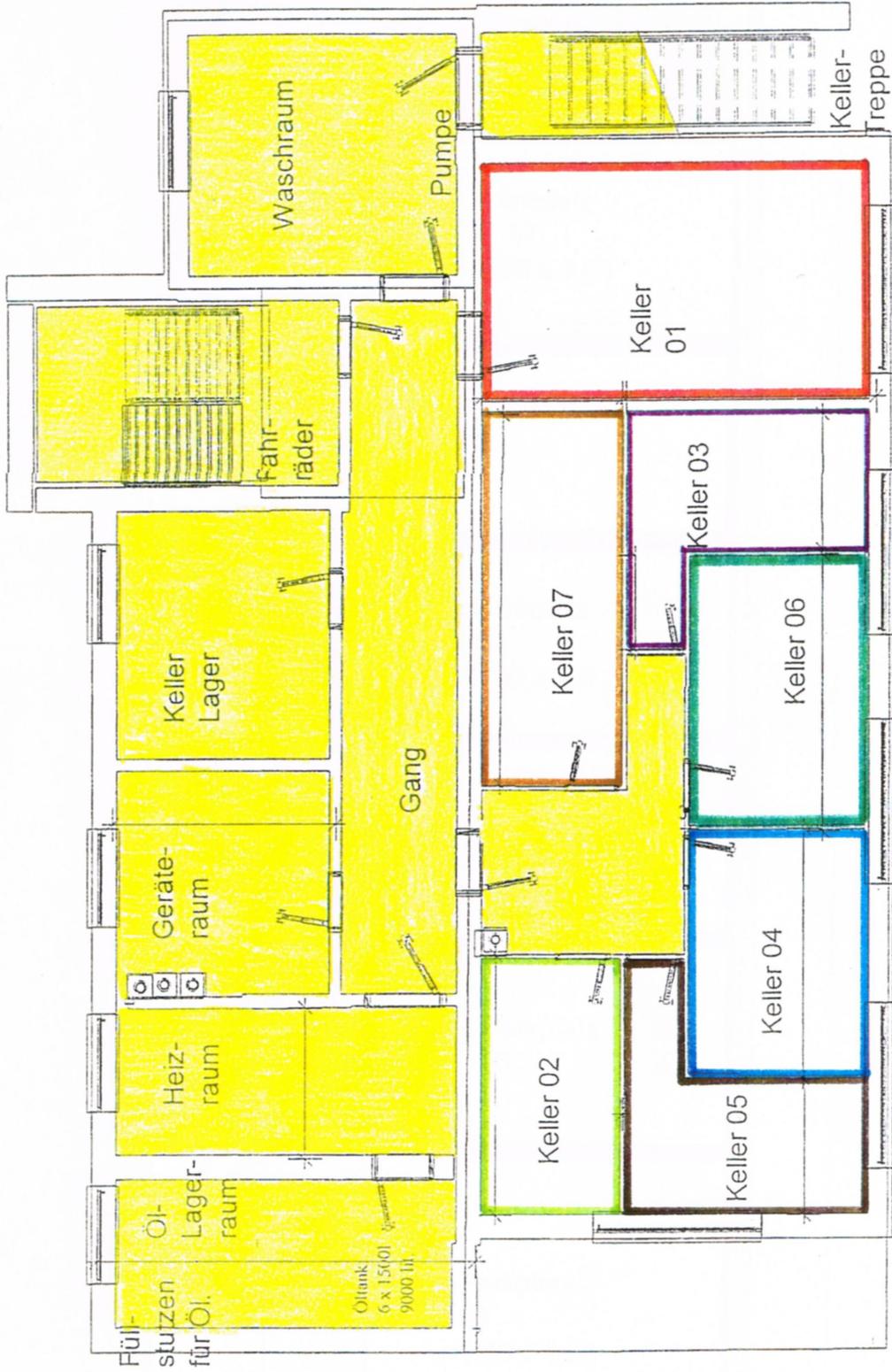


Top 7) Selbständige Wohnung im II. Obergeschoß west

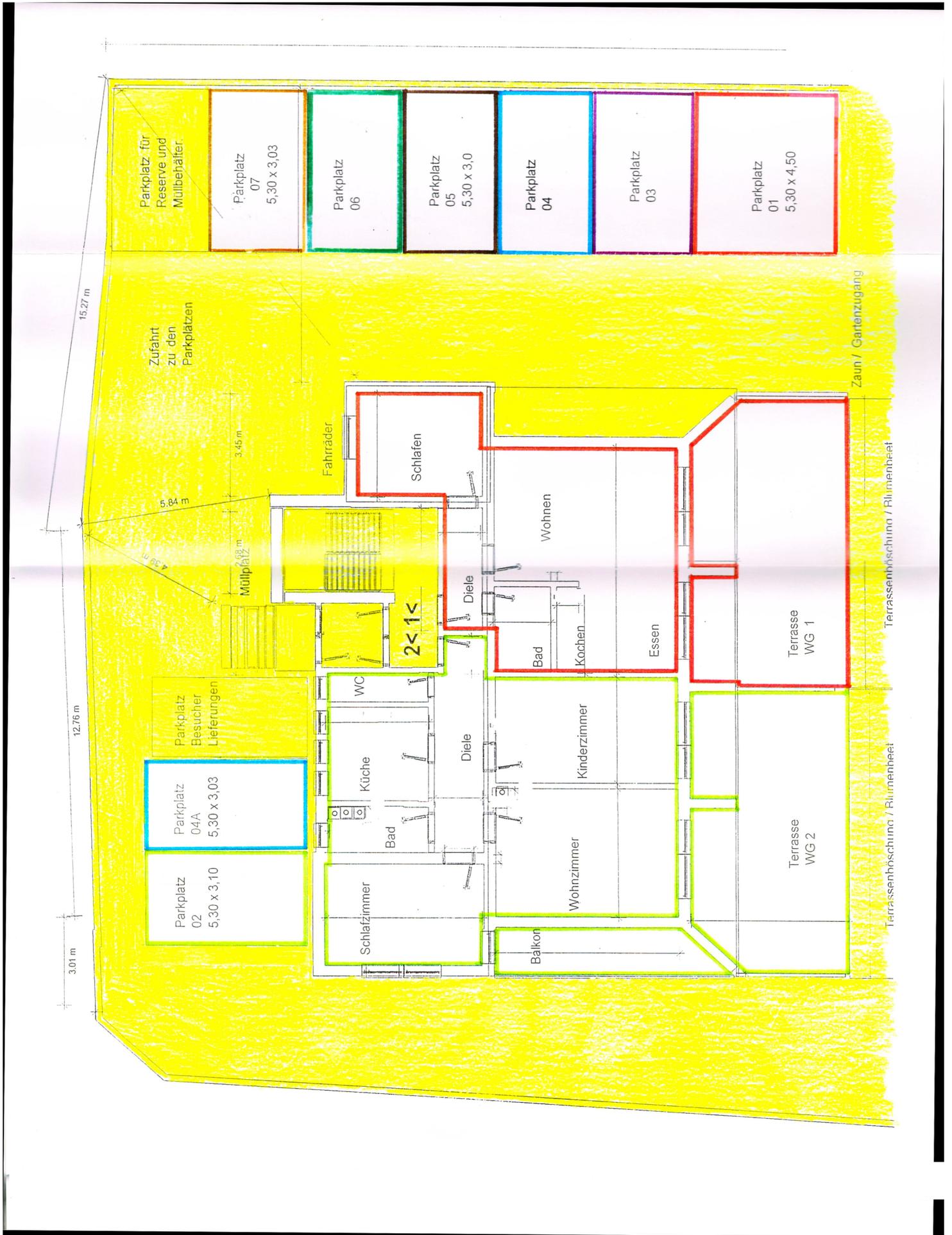


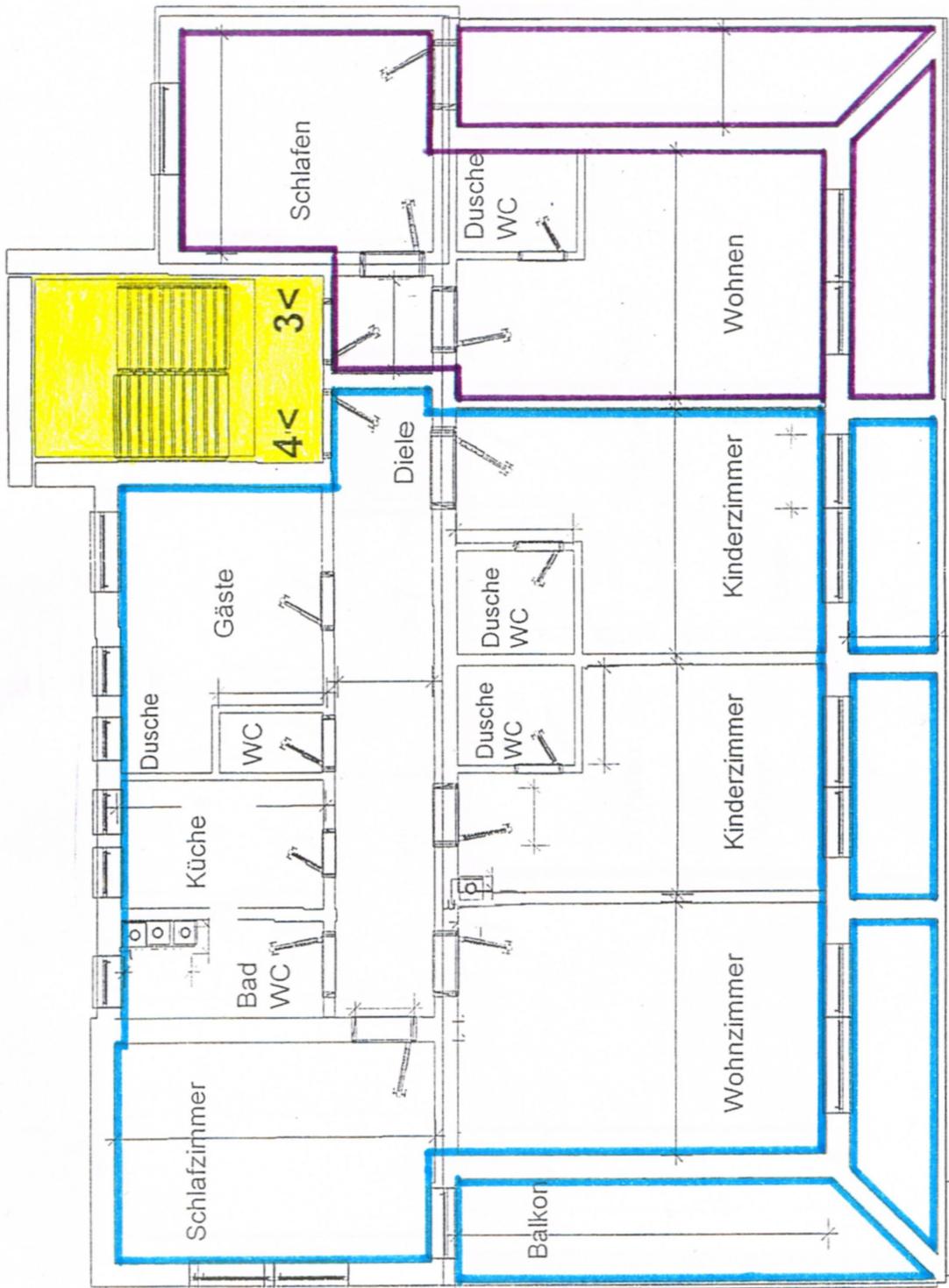
Allgemeinflächen



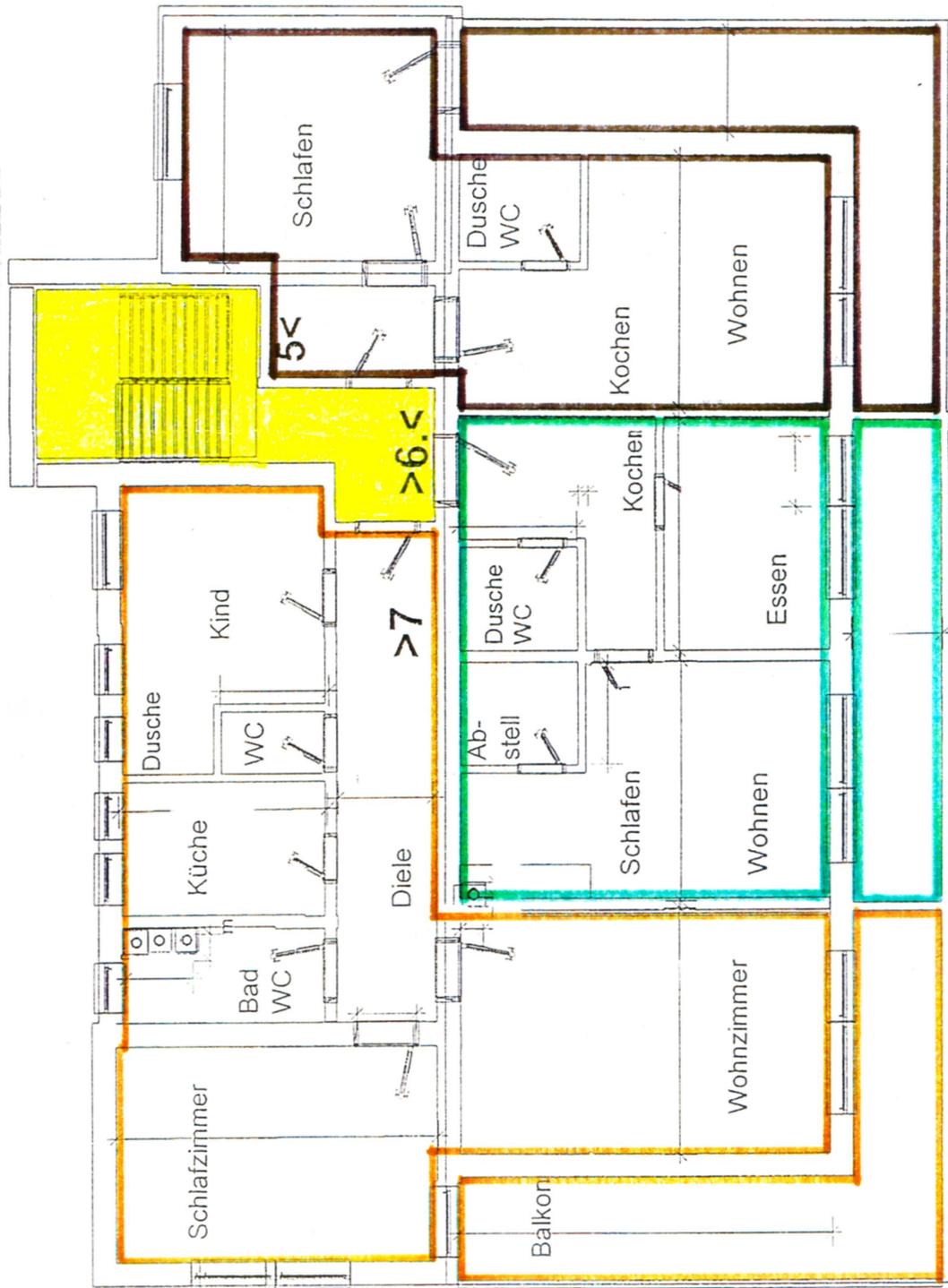


KELLERGESSCHOSS

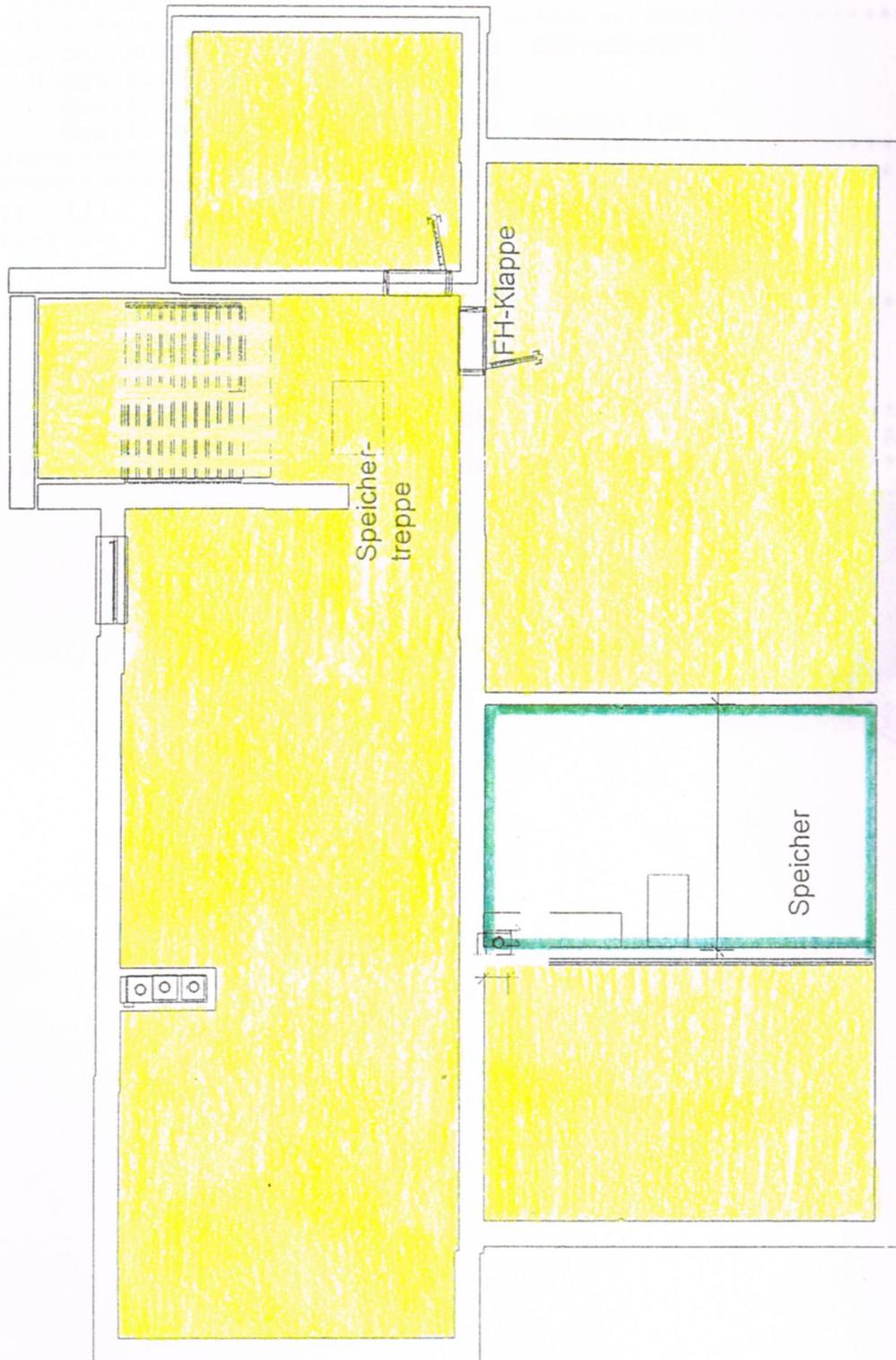




OBERGESSCHOSS



II. OBERGESCHOSS



**Dachgeschoß.**