

# Ing. Hubert Gerber

Stadtbaumeister a.D., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete  
72.01, 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.23, und 94.03.06 (Ortschätzer für das Gemeindegebiet Kufstein)  
6330 Kufstein, Liststraße 18, ■ Privat 0043 5372 21467 ☎ ++43 664 88 520 249

UST-IDNR: ATU32236906

PA 02/2024 Zu- und Umbau Schreinergergasse 1, 6322 Kirchbichl



Liegenschaftsschätzungen  
Nutzwertfeststellungsgutachten  
und Parifizierungen nach WEG 1948  
Beweissicherungsgutachten  
Schadensgutachten  
Ablösbewertungen nach dem MRG

An das  
Bezirksgericht Kufstein  
Grundbuch  
Bozner Platz 1  
6330 Kufstein

## NUTZWERTFESTSTELLUNGS - GUTACHTEN

zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 6 Abs. 3 in Verbindung  
mit § 9 Abs. 1 WEG 2002 an der Liegenschaft in:

Einlagezahl 939

Grundstück Nr.: 627/16

Grundbuch: 83007 Kirchbichl

Anschrift: Schreinergergasse 1, 6322 Kirchbichl

Eigentümer: Hermann Zittmayr  
Kreuzgasse 2  
6330 Kufstein

Auftraggeber: Hermann Zittmayr  
Kreuzgasse 2  
6330 Kufstein

## **Auftrag:**

Der gefertigte Sachverständige möge die Nutzwertanteile an der Liegenschaft, samt den darauf errichteten Baulichkeiten, Befund und Gutachten erstellen, wobei darauf zu achten ist, dass:

1. Auf der Liegenschaft 3 selbständige Wohnungseigentumseinheiten und 4 selbständige Autoabstellplätze gebildet werden.
2. Diverse Terrassen als Zuschläge, diverse Gartenflächen und Lagerplätze etc. als Zubehör zugeordnet werden.
3. Jene Flächen wie allgemeine Treppenhäuser, diverse allgemein benützte Verbindungsgänge, Technikräume, Eingangsbereiche und alle sonst nicht ausdrücklich zugeordneten Flächen und jene Flächen, an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann, allgemein genützt werden.

## **Grundlagen des Gutachtens:**

1. Die Einreichpläne im Maßstab 1:100
2. Der Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kirchbichl  
Aktenzeichen: 131-9/184-2024/594, vom 20.06.2024
3. Der Grundbuchsauszug vom 01.07.2024

## **BEFUND**

Mit Bescheid vom 20.06.2024 wurde vom Bürgermeister der Gemeinde Kirchbichl, der Zu- und Umbau des Wohnhauses Schreiner gasse 1, 6322 Kirchbichl auf Gp.627/16 KG Kirchbichl genehmigt.

Das Wohnhaus besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Im Untergeschoss sind vier Autoabstellplätze, eine Wohneinheit, Technik- und Kellerräume sowie allgemeine Zugänge, ein Lager und Gartenfläche untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten, wobei die Top 1 aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss besteht.

Das Gebäude ist an das elektrische Stromnetz, das Wasserleitungsnetz, das örtliche Kanalnetz, sowie an alle ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Müllabfuhr, Telefon, etc.) angeschlossen.

Bei Plan- und Bescheid gemäßer Ausführung befinden sich auf dem Grundstück 627/16 3 selbständige Wohnungseigentumseinheiten und 4 Autoabstellplätze.

Die Einheit **Top 1** bestehend im Untergeschoss aus Keller, im Erdgeschoss aus Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Garderobe, Gang, Bad/WC, Grünfläche und Balkon und im 1. Obergeschoss aus Wohnzimmer, Küche, Zimmer, Büro, Treppenhaus, Bad, WC und Balkon.

Die Einheit **Top 2** besteht im Untergeschoss aus Gang, Lager und zwei Kellerräumen. Im Erdgeschoss aus Wohnen/Kochen/Essen, Gang, Zimmer, Bad/WC, Terrasse und Garten.

Die Einheit **Top 3** besteht im Untergeschoss aus Keller, Vorplatz, Vorraum/Gang, WC, Ankleide, AR, Schlafzimmer, Küche, Wohnen/Essen, Zimmer, Bad/WC, Terrasse und 3 Gartenflächen.

## GUTACHTEN

### I. Gutachten über die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und der Zuschläge für das Wohnungseigentums-Zubehör gem. WEG 2002, BGBL 70/2002

Die Flächen aller maßgeblichen Räume sind in den vorliegenden Plänen durch den Planverfasser eingetragen und wurden durch den gefertigten Sachverständigen rechnerisch überprüft. Festgestellte Abweichungen wurden vom gefertigten Sachverständiger korrigiert.

## Gutachten

### Nutzflächenaufstellung Wohnhaus Schreinergerasse 1

#### Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	UG	0,93	
Garderobe	EG	6,78	
Gang	EG	19,53	
Schlafzimmer	EG	14,84	
Küche	EG	15,99	
Wohnzimmer	EG	19,90	
Bad/WC	EG	6,67	
WC	OG	1,25	
Bad	OG	5,23	
Treppenhaus	OG	10,62	
Büro	OG	16,83	
Zimmer	OG	10,85	
Küche	OG	15,99	
Wohnzimmer	OG	19,90	<b>165,31</b>
<b>Zuschläge</b>			
Balkon 1	EG	25,89	
Balkon 2	OG	5,83	<b>31,72</b>
<b>Zubehör</b>			
Keller 2	UG	15,37	
Grünfläche	EG	36,79	<b>52,16</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>165,31</b>

**Top 2**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Gang	EG	11,52	
Bad/WC	EG	5,88	
Zimmer	EG	12,36	
Wohnen/Kochen/Essen	EG	35,72	<b>65,48</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	30,88	<b>30,88</b>
<b>Zubehör</b>			
Garten	EG	88,71	
Lager	UG	63,28	
Keller 3	UG	18,97	
Keller 4	UG	36,95	
Gang	UG	11,79	<b>219,70</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>65,48</b>

**Top 3**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum/Gang	UG	15,28	
WC	UG	2,26	
Ankleide	UG	13,17	
AR	UG	2,50	
Schlafzimmer	UG	12,25	
Küche	UG	8,96	
Wohnen/Essen	UG	29,47	
Zimmer	UG	12,25	
Bad/WC	UG	15,96	<b>112,10</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	UG	28,04	
Vorplatz	UG	36,00	<b>64,04</b>
<b>Zubehör</b>			
Garten 1	UG	172,51	
Garten 2	UG	34,39	
Garten 3	UG	39,58	
Garten 4 (Fläche gebösch)	EG	113,15	
Keller 1	UG	15,80	<b>375,43</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>112,10</b>

**AAP 1**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz im Freien</b>	UG		<b>14,02</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>14,02</b>

**AAP 2**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz im Freien</b>	UG		<b>13,00</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>13,00</b>

### AAP 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	UG		13,00
<b>Nutzfläche</b>			<b>13,00</b>

### AAP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	UG		13,00
<b>Nutzfläche</b>			<b>13,00</b>

## Nutzflächenberechnung

### Wohnhaus

#### Top 1

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Gang	UG				0,93 m <sup>2</sup>
Garderobe	EG				6,78 m <sup>2</sup>
Gang	EG				19,53 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	EG				14,84 m <sup>2</sup>
Küche	EG				15,99 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	EG				19,90 m <sup>2</sup>
Bad/WC	EG				6,67 m <sup>2</sup>
WC	OG				1,25 m <sup>2</sup>
Bad	OG				5,23 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	OG				10,62 m <sup>2</sup>
Büro	OG				16,83 m <sup>2</sup>
Zimmer	OG				10,85 m <sup>2</sup>
Küche	OG				15,99 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	OG				19,90 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon 1	EG				25,89 m <sup>2</sup>
Balkon 2	OG				5,83 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
Keller 2	UG				15,37 m <sup>2</sup>
Grünfläche	EG				36,79 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche: 165,31 m<sup>2</sup>**

### Top 2

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Gang	EG				11,52 m <sup>2</sup>
Bad/WC	EG				5,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	EG				12,36 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	EG				35,72 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG				30,88 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
Garten	EG				88,71 m <sup>2</sup>
Lager	UG				63,28 m <sup>2</sup>
Keller 3	UG				18,97 m <sup>2</sup>
Keller 4	UG				36,95 m <sup>2</sup>
Gang	UG				11,79 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche: 65,48 m<sup>2</sup>**

### Top 3

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum/Gang	UG				15,28 m <sup>2</sup>
WC	UG				2,26 m <sup>2</sup>
Ankleide	UG				13,17 m <sup>2</sup>
AR	UG				2,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	UG				12,25 m <sup>2</sup>
Küche	UG				8,96 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	UG				29,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	UG				12,25 m <sup>2</sup>
Bad/WC	UG				15,96 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	UG				28,04 m <sup>2</sup>
Vorplatz	UG				36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
Garten 1	UG				172,51 m <sup>2</sup>
Garten 2	UG				34,39 m <sup>2</sup>
Garten 3	UG				39,58 m <sup>2</sup>
Garten 4 (Fläche gebösch)	EG				113,15 m <sup>2</sup>
Keller 1	UG				15,80 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche: 112,10 m<sup>2</sup>**

### AAP 1

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien	UG				14,02 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche: 14,02 m<sup>2</sup>**

### AAP 2

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien Nutzfläche: 13,00 m <sup>2</sup>	UG				13,00 m <sup>2</sup>

### AAP 3

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien Nutzfläche: 13,00 m <sup>2</sup>	UG				13,00 m <sup>2</sup>

### AAP 4

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien Nutzfläche: 13,00 m <sup>2</sup>	UG				13,00 m <sup>2</sup>

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

#### Wohnhaus Schreinergerasse 1

#### Top 1

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 1,0000

Regelnutzwert OG: 1,0000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 1,0000

Regelnutzwert UG: 1,0000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	UG	UG	1,000
Garderobe	EG	EG	1,000
Gang	EG	EG	1,000
Schlafzimmer	EG	EG	1,000
Küche	EG	EG	1,000
Wohnzimmer	EG	EG	1,000
Bad/WC	EG	EG	1,000
WC	OG	OG	1,000
Bad	OG	OG	1,000
Treppenhaus	OG	OG	1,000
Büro	OG	OG	1,000
Zimmer	OG	OG	1,000
Küche	OG	OG	1,000
Wohnzimmer	OG	OG	1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon 1	EG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
Balkon 2	OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
Keller 2	UG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
Grünfläche	EG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,100

## Top 2

Art: Wohnung

**Regelnutzwert EG:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

**Regelnutzwert UG:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	EG		1,000
Bad/WC	EG		1,000
Zimmer	EG		1,000
Wohnen/Kochen/Essen	EG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	30,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,300
<b>Zubehör</b>			
Garten	EG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,100
Lager	UG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
Keller 3	UG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
Keller 4	UG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
Gang	UG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200

## Top 3

Art: Wohnung

**Regelnutzwert UG:** 1,0000  
 Stockwerksabschlag -10,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,9000

**Regelnutzwert EG:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum/Gang	UG		0,900
WC	UG		0,900
Ankleide	UG		0,900
AR	UG		0,900
Schlafzimmer	UG		0,900
Küche	UG		0,900
Wohnen/Essen	UG		0,900
Zimmer	UG		0,900
Bad/WC	UG		0,900
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	UG	30,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,270
Vorplatz	UG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,090
<b>Zubehör</b>			
Garten 1	UG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,090
Garten 2	UG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,090
Garten 3	UG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,090
Garten 4 (Fläche gebösch)	EG	5,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,050
Keller 1	UG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,180

### AAP 1

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	UG		0,2000

### AAP 2

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	UG		0,2000

### AAP 3

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	UG		0,2000

### AAP 4

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	UG		0,2000

**Nutzwertberechnung****Wohnhaus****Top 1**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	UG	0,93	1,000	0,93	
Garderobe	EG	6,78	1,000	6,78	
Gang	EG	19,53	1,000	19,53	
Schlafzimmer	EG	14,84	1,000	14,84	
Küche	EG	15,99	1,000	15,99	
Wohnzimmer	EG	19,90	1,000	19,90	
Bad/WC	EG	6,67	1,000	6,67	
WC	OG	1,25	1,000	1,25	
Bad	OG	5,23	1,000	5,23	
Treppenhaus	OG	10,62	1,000	10,62	
Büro	OG	16,83	1,000	16,83	
Zimmer	OG	10,85	1,000	10,85	
Küche	OG	15,99	1,000	15,99	
Wohnzimmer	OG	19,90	1,000	19,90	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon 1	EG	25,89	0,250	6,00	
Balkon 2	OG	5,83	0,250	1,00	172
<b>Zubehör</b>					
Keller 2	UG	15,37	0,200	3	
Grünfläche	EG	36,79	0,100	4	7

**Mindestanteil: 179 von 447 (358 von 894)****Top 2**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	EG	11,52	1,000	11,52	
Bad/WC	EG	5,88	1,000	5,88	
Zimmer	EG	12,36	1,000	12,36	
Wohnen/Kochen/Essen	EG	35,72	1,000	35,72	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	30,88	0,300	9,00	74
<b>Zubehör</b>					
Garten	EG	88,71	0,100	9	
Lager	UG	63,28	0,250	16	
Keller 3	UG	18,97	0,200	4	
Keller 4	UG	36,95	0,200	7	
Gang	UG	11,79	0,200	2	38

**Mindestanteil: 112 von 447 (224 von 894)**

**Top 3**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum/Gang	UG	15,28	0,900	13,75	
WC	UG	2,26	0,900	2,03	
Ankleide	UG	13,17	0,900	11,85	
AR	UG	2,50	0,900	2,25	
Schlafzimmer	UG	12,25	0,900	11,03	
Küche	UG	8,96	0,900	8,06	
Wohnen/Essen	UG	29,47	0,900	26,52	
Zimmer	UG	12,25	0,900	11,03	
Bad/WC	UG	15,96	0,900	14,36	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	UG	28,04	0,270	8,00	
Vorplatz	UG	36,00	0,090	3,00	112
<b>Zubehör</b>					
Garten 1	UG	172,51	0,090	16	
Garten 2	UG	34,39	0,090	3	
Garten 3	UG	39,58	0,090	4	
Garten 4 (Fläche gebösch)	EG	113,15	0,050	6	
Keller 1	UG	15,80	0,180	3	32

**Mindestanteil: 144 von 447 (288 von 894)**

**AAP 1**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	UG	14,02	0,200	3,00	3

**Mindestanteil: 3 von 447 (6 von 894)**

**AAP 2**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	UG	13,00	0,200	3,00	3

**Mindestanteil: 3 von 447 (6 von 894)**

**AAP 3**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	UG	13,00	0,200	3,00	3

**Mindestanteil: 3 von 447 (6 von 894)**

**AAP 4**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	UG	13,00	0,200	3,00	3

**Mindestanteil: 3 von 447 (6 von 894)**

**Zusammenfassung****Wohnhaus**

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	EG, OG, UG	165,31	179 / 447	358 / 894	40,045
Top 2	EG, UG	65,48	112 / 447	224 / 894	25,056
Top 3	UG, EG	112,10	144 / 447	288 / 894	32,215
AAP 1	UG	14,02	3 / 447	6 / 894	0,671
AAP 2	UG	13,00	3 / 447	6 / 894	0,671
AAP 3	UG	13,00	3 / 447	6 / 894	0,671
AAP 4	UG	13,00	3 / 447	6 / 894	0,671

**Summe: 447 / 447 (894 / 894)**

**BEGRÜNDUNG**

1. Der Nutzwert der einzelnen Einheiten ergibt sich aus den Nutzflächen lt. vorstehender Nutzflächenermittlung, nach den beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens bildenden Bauplänen ohne Maßstab, den erforderlichen Zu- und Abschlägen, und aus den Zuschlägen für das Wohnungseigentums – Zubehör, im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002. Die Wertungsunterschiede sind ausgehend von der Nutzfläche in Zu- und Abschlägen, die sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt.

Die Wohneinheiten wurden generell mit 100% bewertet. Bei der Wohneinheit im Untergeschoss wurde ein Abschlag von 10% berücksichtigt (Stockwerksabschlag). Die Terrassen wurden mit 30% bewertet, die Balkone wurden mit 25% bewertet. Das Lager im Untergeschoss wurde mit 25% bewertet, die Kellerräume und der Gang im Untergeschoss wurden mit 20% bewertet. Die Gärten und Grünflächen wurden mit 10% bewertet. Der Garten 4 von Top 3 wurde aufgrund seiner geböschten Fläche mit 5% bewertet. Die Parkplätze im Freien wurden mit 20% bewertet.

2. Für das Wohnungseigentumszubehör wurden die, sich auf die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrungen des täglichen Lebens gründenden Zu- und Abschläge, in Ansatz gebracht. Alle übrigen Bewertungen entsprechen auch hier den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemeinen beeideten Sachverständigen Österreichs.
3. Sonstige Zu- und Abschläge sind unter 2% und werden gem. §8 Abs. 2 WEG 2002 vernachlässigt.
4. Die Rundung erfolgt, da die Bewertung stets in ganzen Zahlen auszudrücken ist. Die Rundungen erfolgten bis 0,5 als Abrundungen, ab 0,5 als Aufrundungen. Für Räume, die trotz der Rundungsbestimmungen die Zahl 1 nicht erreichen, wurde der Nutzwert mit 1 angesetzt. (§ 8 Abs. 1, WEG 2002)
5. Die Mindestanteile ermitteln sich sodann aus dem Verhältnis der jeweiligen Einheit zum Gesamtnutzwert.

6. Die ermittelten Mindestanteile wurden mit dem Faktor 2 multipliziert, um eine Teilung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten bei gemeinsamen Wohnungseigentum von Ehepartnern zu ermöglichen.

**Erklärung des Sachverständigen:**

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt unter Erinnerung an seinen abgelegten Eid, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat, und dass er mit dem Auftraggeber in keinem Verhältnis steht, welches einen Ausschließungsgrund beinhalten könnte.

Kufstein, am 22.08.2024

**Anlage:**

1. Der Grundbuchsauszug vom 01.07.2024
2. Parifizierungspläne mit den farbig gekennzeichneten Flächen der einzelnen Einheiten und des Zubehörs ohne Maßstab
3. Die Bestätigung nach § 6 Abs. 1 WEG 2002

**Ergeht an:**

1. Auftraggeber 3-fach,.
2. Handakt

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83007 Kirchbichl  
BEZIRKSGERICHT Kufstein

EINLAGEZAHL 939

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1282/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
627/16	GST-Fläche *	1166	
	Bauf.(10)	399	
	Gärten(10)	767	Schreinergerasse 1

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 348/1972 1433/2005 Recht der Errichtung einer elektrischen Versorgungsleitung in EZ 327
- 2 a 348/1972 Recht auf Errichtung einer elektrischen Anschlußleitung in EZ 327

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 6 ANTEIL: 1/1  
Mag. Hermann Zittmayr  
GEB: 1951-11-07 ADR: Kreuzgasse 2, Kufstein 6330  
a 402/2007 IM RANG 2681/2006 Kaufvertrag 2006-10-19 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a Stand 1903  
DIENSTBARKEIT , eine elektrische Starkstrom-Hochspannungsleitung führen und zu diesem Zwecke daselbst Masten setzen und erhalten zu dürfen, welche Leitung derzeit über Gst 627/16 verläuft, gem Serv. Vertr. 1903-08-20, verf. 1903-10-14, fol. 5621, für EZ 95 GB Söll (Kaiserwerke)
- 2 a Stand 1903  
DIENSTBARKEIT , auf Gst 627/16 ein Transformatorenhäuschen zu erbauen und halten zu dürfen, gem Serv. Vertr. 1903-08-20, verf. 1903-10-14, fol. 5621, für EZ 95 GB Söll (Kaiserwerke)
- 3 a 348/1972  
DIENSTBARKEIT der Verlegung und Haltung einer Wasserleitung auf Gst 627/16 gem Pkt VI 1 a Schenkungsvertrag 1971-04-09 für Gst 627/17 in EZ 940
- 4 a 348/1972  
DIENSTBARKEIT der Verlegung und Erhaltung einer elektrischen Versorgungsleitung auf Gst 627/16 gem Pkt VI 1 b Schenkungsvertrag 1971-04-09 für Gst 627/17 in EZ 940
- 5 a 348/1972  
DIENSTBARKEIT der Verlegung und Haltung einer Abwasserleitung auf Gst 627/16 gem Pkt VI 1 c Schenkungsvertrag 1971-04-09 für Gst 627/17 in EZ 940

23 a 3869/2017 Pfandurkunde 2017-09-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 800.000,--

für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877

(FN 37729i)

24 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

01.07.2024 14:48:13

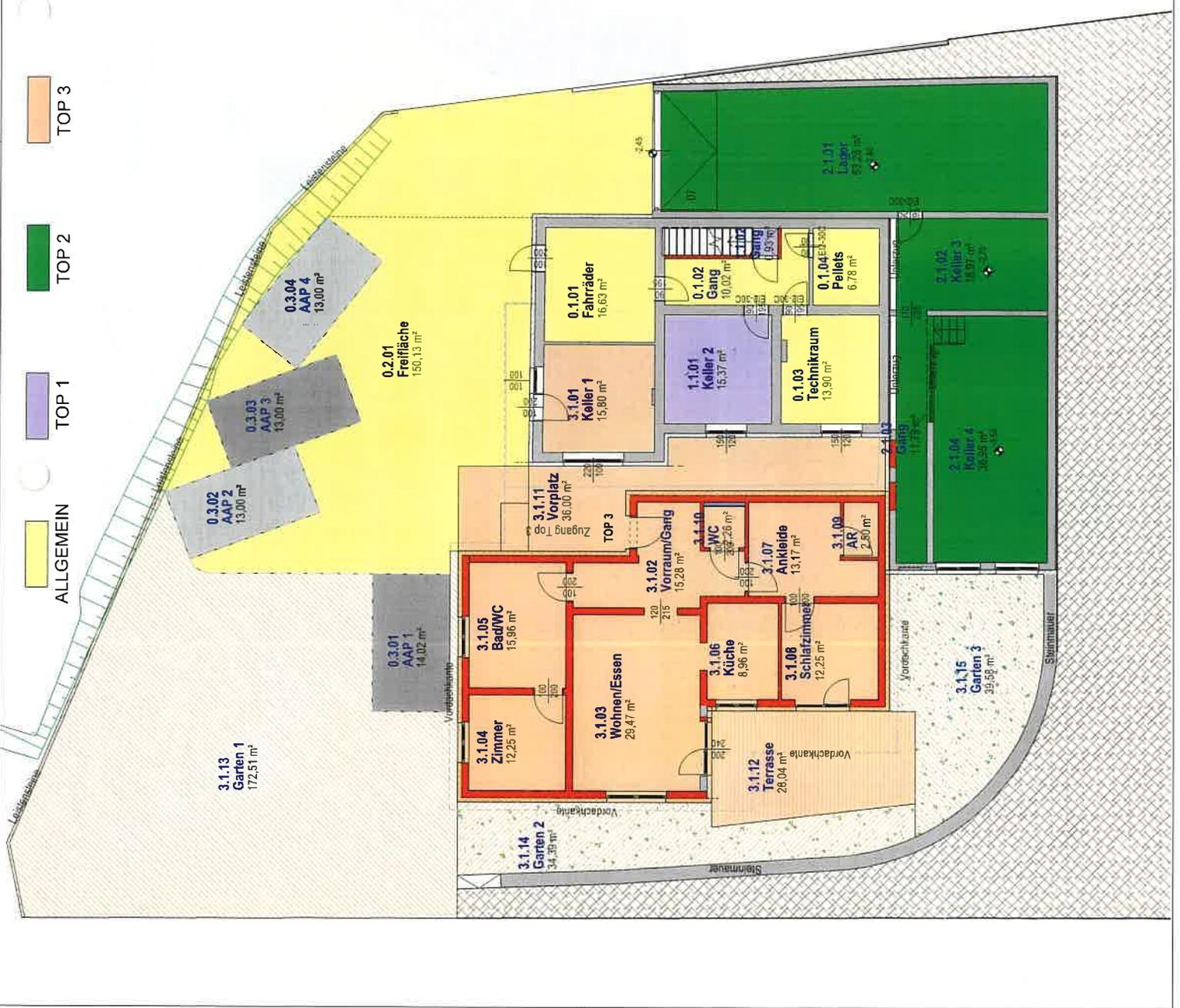
---



# PARIFIZIERUNG

## UMBAU SCHREINERGASSE KIRCHBICHL

### UNTERGESCHOSS ohne Maßstab

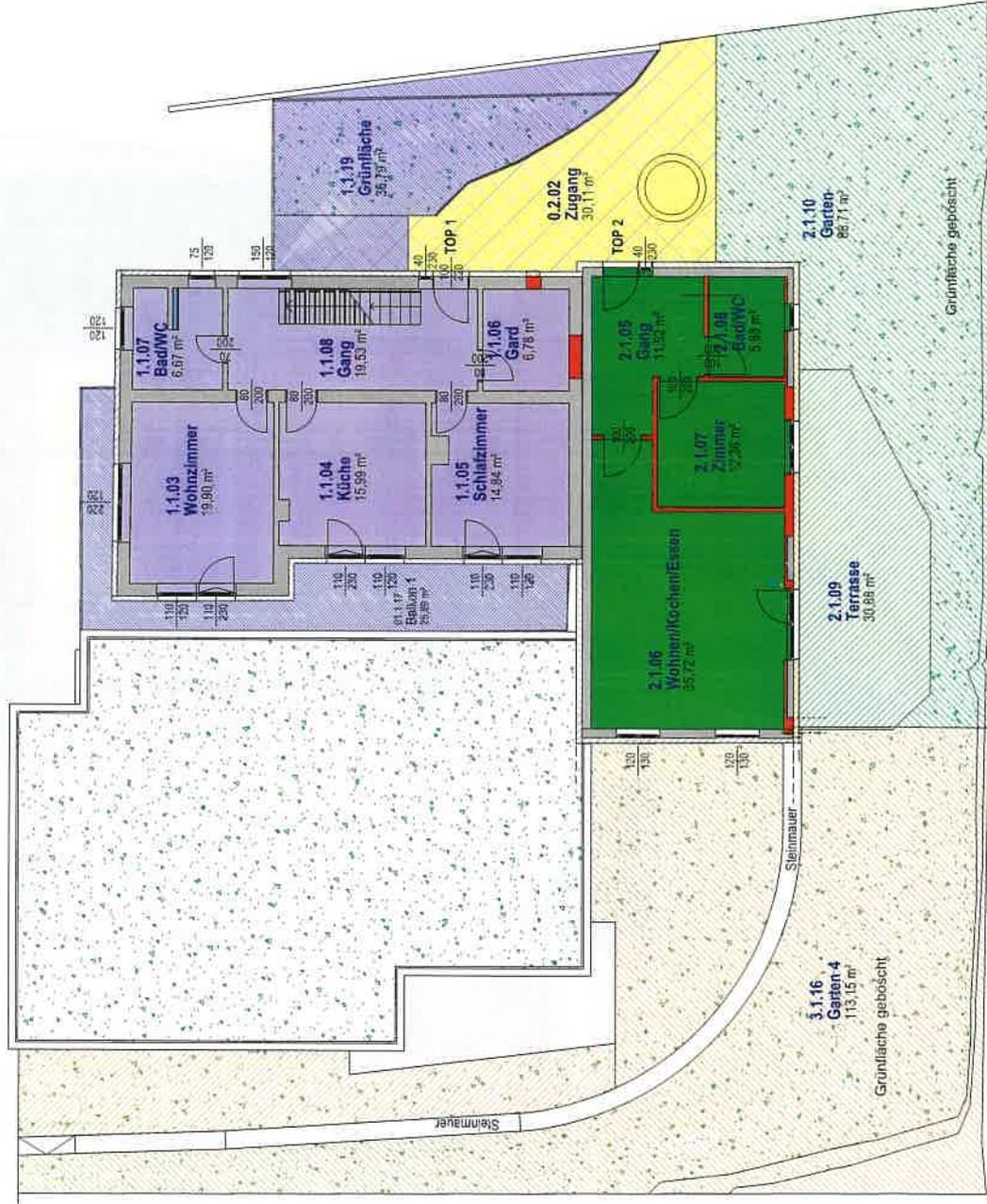


# PARIFIZIERUNG

## UMBAU SCHREINERGASSE KIRCHBICHL

### ERDGESCHOSS ohne Maßstab

- ALLGEMEIN
- TOP 1
- TOP 2
- TOP 3

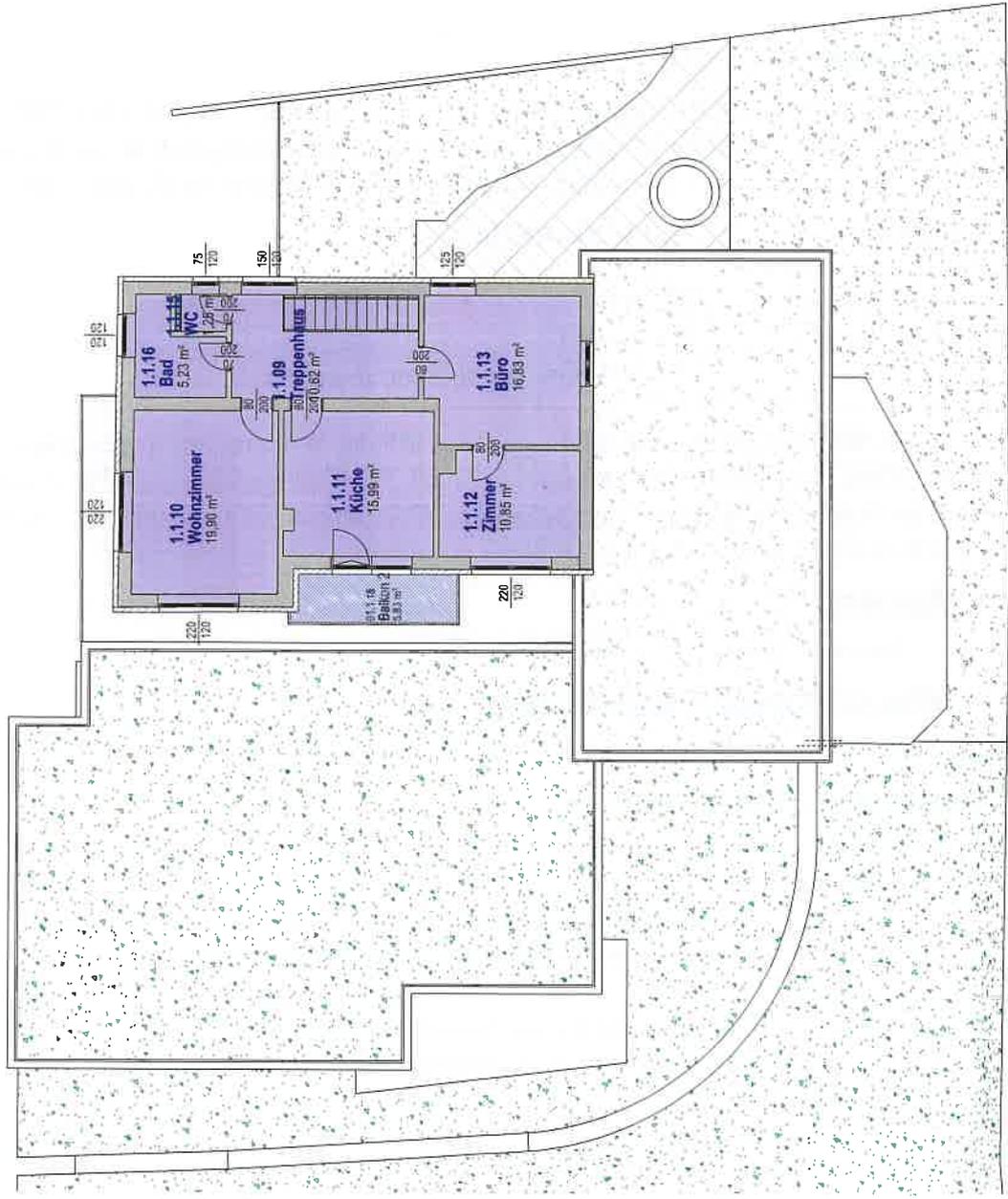


# PARIFIZIERUNG

## UMBAU SCHREINERGASSE KIRCHBICHL

### OBERGESCHOSS ohne Maßstab

- ALLGEMEIN
- TOP 1
- TOP 2
- TOP 3



## Ing. Hubert Gerber

Stadtbaumeister a.D., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete  
72.01, 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.23, und 94.03.06 (Ortschätzer für das Gemeindegebiet Kufstein)  
6330 Kufstein, Liststraße 18, ■ Privat 0043 5372 21467 ☎ ++43 664 88 520 249

UST-IDNR: ATU32236906

PA 02/2024 Zu- und Umbau Schreinergerasse 1, 6322 Kirchbichl



An das  
Bezirksgericht Kufstein  
Grundbuch  
Bozner Platz 1  
6330 Kufstein

Liegenschaftsschätzungen  
Nutzwertfeststellungsgutachten  
und Parifizierungen nach WEG 1948  
Beweissicherungsgutachten  
Schadensgutachten  
Ablösebewertungen nach dem MRG

### Gutachten

gemäß § 6 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Grundbuch: 83007 Kirchbichl  
Einlagezahl: 939  
Grundstück Nr.: 627/16  
Polit. Gemeinde: Kirchbichl  
GST- Adresse: A-6322 Kirchbichl, Schreinergerasse 1

Gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetzes idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungseigentumseinheiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

#### Wohnungen:

- Gesamtanzahl der Wohneinheiten: 3

#### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtanzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

#### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

4 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien

insgesamt: 7 **wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:  
Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kirchbichl, vom 20.06.2024, Aktenzeichen:  
131-9/184-2024/594.

Kufstein, am 22.08.2024