

## CHRISTIAN ELLER BED

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für

NUTZWERTFESTSTELLUNG/PARIFIZIERUNG

A-6154 Schmirn, Toldern 10

Mobil: +43(0)664-543 23 46

email: christian.eller@htl-ibk.at



PC 10/2023

# Gutachten

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

auf der Liegenschaft

EZ: 433  
Grundbuch: 81119 Mieders  
Bezirksgericht: Innsbruck  
GST-NR: 614 und 616/2  
GST-Adresse: in 6142 Mieders, Porzens 21

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

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

Schmirn, am 04.05.2023



BG 811 TZ 7712/2024

## **Allgemeine Angaben**

### **Auftraggeber**

**Name**

Fam. Hinterlechner Norbert

**Adresse**

6142 Mieders, Porzens 21

### **Zweck und Gegenstand des Gutachtens**

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 433, Grundbuch 81119 Mieders, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 – idgF.

### **Ortsbesichtigung**

Freitag, 28.04.2023

### **Bewertungstichtag**

Dienstag, 02.05.2023

### **Unterlagen / Grundlagen**

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 – in der aktuellen Fassung
- Grundbuchsatzung EZ 433 Grundbuch 81119 Mieders
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 – lt. der aktuellen Fassung
- Nutzflächen sind aus Einreichplänen und nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- relevante Baubewilligungsbescheide
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk lagen den SV vor
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Gutachten nach §6 WEG
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe

### **Behördliche Genehmigungen**

Bescheid 3 - 432/2 vom 26.01.1976 der BH Innsbruck;  
Bescheid 131-9/466-1990 vom 19.06.1990; Bescheid 131-9/1451-2018 vom 14.08.2018 und Änderungsbescheid 131-9/1451-2018 vom 30.09.2019 jeweils der Gemeinde Mieders.

## **Befund**

### **Grundbuchsstand EZ 433 Grundbuch 81119 Mieders**

Liegenschaftsadresse: Porzens 21, 6142 Mieders  
Grundbuch: 81119 Mieders  
Einlagezahl: 433  
Grundstücksnummer: 614 und 616/2  
Bezirksgericht: Innsbruck

### **Beschreibung der Liegenschaft**

Die Liegenschaft EZ 433 Grundbuch 81119 Mieders mit Grundstück(en) Nr. 614 und 616/2 befindet sich in Porzens 21, 6142 Mieders.

### **Liegenschaftseigentümer**

Herr Norbert Hinterlechner, Porzens 21, Mieders als Alleineigentümer

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

Die zu bewertende Liegenschaft liegt eingebettet zwischen der im Westen vorbeiführenden Stubaitalstraße und der im Osten bestehenden Gemeindestraße im Ortsteil Porzens der Gemeinde Mieders. Im Süden grenzen mit Einfamilienhäuser bebaute Grundstücke an die Liegenschaft. Die unbebauten Teile der Liegenschaft werden als interne Erschließungsflächen sowie Abstellflächen für KFZ, als zugeordnete Terrassenflächen und großzügige Gartenflächen verwendet.

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

Das zu bewertende Gebäude wurde mit Bescheid vom 26.01.1976 der BH Innsbruck als Wohnhaus mit Werkstätten baurechtlich genehmigt. Im Jahre 1990 wurde die Überdachung der bestehenden Terrasse vorgenommen. Mit den Bescheiden der Gemeinde Mieders vom 14.08.2018 und 30.09.2019 wurde ein Zu-/Um- und Neubau einer Wohnung mit Terrasse baurechtlich genehmigt und im Anschluß errichtet. Das Gebäude besteht aus UG, EG und OG. Den Abschluß bildet ein aufgesetztes Satteldach über dem Bestand sowie ein Flachdach mit umlaufender Attika über dem neu aufgesetzten Neubau. Im UG sind den Einheiten zugewiesene Lagerräume bestehend. Infolge der westseitig bestehenden Rampe in das UG liegt das UG im Westen teilweise über Terrain. Im EG befinden sich die Wohnung Top1 sowie das Geschäft/Büro Top2 (sonstige selbständige Einheit), im OG die Wohnungen Top3 und Top4. Die interne Erschließung ist über das zentrale Stiegenhaus gegeben. Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung der Abwässer und des Müll ist durch Anschluß und Nutzung der bestehenden Gemeindeinfrastruktur gegeben.

## Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 – lt. der aktuellen Fassung, folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 15 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**3 Wohnung(en)**

**1 sonstige selbständige Räumlichkeit**

**11 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge**

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	3	0
Geschäftsräume/Büro	1	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	2	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	9	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0

## Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

## Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit sowie der Abstellplätze für KFZ 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 Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, 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.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 in der aktuellen 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 aktuellen 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 aktuellen 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 aktuellen Fassung).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 in der aktuellen 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, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die **Wohnung Top4 im OG** angesetzt.

Wohnung Top4 ist über das interne Stiegenhaus erschlossen. Die Wohnung besteht aus Diele, Technik, Bad/WC2, Eltern, Kochen/Wohnen, Zimmer, Bad/WC und Gast. Die vorgelagerte Terrasse umhüllt die Wohnung west-, nord- und ostseitig. Der zugewiesene Garten Top4 liegt im EG. Lager1 und Lager2 liegen im UG.

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.

**Nutzflächenaufstellung****Haus Hinterlechner****Top1**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m²</b>
<b>Räume</b>			
Diele	EG	17,52	
Zimmer	EG	13,40	
Bad/WC	EG	9,91	
Küche	EG	21,33	
Essen	EG	17,84	
Wohnen	EG	51,95	
Schlafen	EG	25,38	157,33
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse/Traufenplaster	EG	120,75	120,75
<b>Zubehör</b>			
Garten Top1/1	EG	316,15	
Garten Top1/2	EG	154,06	
Lager 1	UG	19,90	
Lager 2	UG	45,49	535,60
<b>Nutzfläche</b>			<b>157,33</b>

**Top3**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m²</b>
<b>Räume</b>			
Diele	OG	17,36	
Zimmer1	OG	20,64	
Zimmer2	OG	17,31	
Wohnen	OG	18,00	
Kochen/Essen	OG	33,01	
AR	OG	6,01	
Bad/WC	OG	13,12	
Zimmer3	OG	14,44	
Zimmer4	OG	23,58	163,47
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG	17,04	17,04
<b>Zubehör</b>			
Lager	UG	82,36	82,36
<b>Nutzfläche</b>			<b>163,47</b>

**Top4**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m²</b>
<b>Räume</b>			
Diele	OG	15,36	
Technik	OG	4,17	
Bad/WC2	OG	5,83	
Eltern	OG	14,26	
Kochen/Wohnen	OG	61,00	
Zimmer	OG	12,75	
Bad/WC	OG	6,62	
Gast	OG	11,71	131,70
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	179,31	179,31
<b>Zubehör</b>			

**Christian Eller BEd**

Gerichtssachverständiger für Nutzwertfeststellung/Parifizierung, Toldern 10, 6154 Schmirn

Lager 1	UG	26,58	
Lager 2	UG	23,31	
Garten Top4	EG	254,38	304,27
<b>Nutzfläche</b>			<b>131,70</b>

**Top2**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
<b>Räume</b>			
VR	EG	6,24	
Du/WC	EG	5,24	
Büro1	EG	16,04	
Büro2	EG	8,04	
Ausstellung/Verkauf	EG	77,14	112,70
<b>Zubehör</b>			
Terrasse/Traufenplaster/Rampe	EG	158,16	
Garten Top2	EG	380,86	
Lager	UG	49,65	588,67
<b>Nutzfläche</b>			<b>112,70</b>

**Abstellplätze für KFZ**

Bezeichnung	Kategorie	m²
Apl 1	Stellplatz im Freien	11,65
Apl 2	Stellplatz im Freien	11,61
Apl 3	Stellplatz überdacht	11,52
Apl 4	Stellplatz überdacht	11,47
Apl 5	Stellplatz überdacht	11,43
Apl 6	Stellplatz überdacht	11,39
Apl 7	Stellplatz überdacht	11,35
Apl 8	Stellplatz überdacht	11,31
Apl 9	Stellplatz überdacht	11,23
Apl 10	Stellplatz überdacht	12,50
Apl 11	Stellplatz überdacht	12,50
<b>Summe</b>		<b>127,96</b>



**Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>****Haus Hinterlechner****Top1**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,0000</b>
EG Lage	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG		0,950
Zimmer	EG		0,950
Bad/WC	EG		0,950
Küche	EG		0,950
Essen	EG		0,950
Wohnen	EG		0,950
Schlafen	EG		0,950
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse/Traufenplaster	EG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Garten Top1/1	EG	0,08 je m <sup>2</sup>	0,080
Garten Top1/2	EG	0,08 je m <sup>2</sup>	0,080
Lager 1	UG	0,40 je m <sup>2</sup>	0,400
Lager 2	UG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

**Top3**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert OG:</b>	<b>1,0000</b>
Raumhöhen	-10,00%
Belichtung	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8000</b>

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	OG		0,800
Zimmer1	OG		0,800
Zimmer2	OG		0,800
Wohnen	OG		0,800
Kochen/Essen	OG		0,800
AR	OG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Bad/WC	OG		0,800
Zimmer3	OG		0,800
Zimmer4	OG		0,800

**Christian Eller BEd**

Gerichtssachverständiger für Nutzwertfeststellung/Parifizierung, Toldern 10, 6154 Schmirn

**Zuschläge**

Balkon	OG	0,25 je m <sup>2</sup>	0,250
--------	----	------------------------	-------

**Zubehör**

Lager	UG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
-------	----	------------------------	-------

**Top4 (Regelwohnung)**

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	OG		1,000
Technik	OG		1,000
Bad/WC2	OG		1,000
Eltern	OG		1,000
Kochen/Wohnen	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Bad/WC	OG		1,000
Gast	OG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150
<b>Zubehör</b>			
Lager 1	UG	0,25 je m <sup>2</sup>	0,250
Lager 2	UG	0,40 je m <sup>2</sup>	0,400
Garten Top4	EG	0,05 je m <sup>2</sup>	0,050

**Top2**

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

**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>			
VR	EG		1,000
Du/WC	EG		1,000
Büro1	EG		1,000
Büro2	EG		1,000
Ausstellung/Verkauf	EG		1,000
<b>Zubehör</b>			
Terrasse/Traufenplaster/Rampe	EG	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100
Garten Top2	EG	0,05 je m <sup>2</sup>	0,050
Lager	UG	0,70 je m <sup>2</sup>	0,700

Seite 10

BG 811 TZ 7712/2024

**Abstellplätze für KFZ**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
Apl 1	Stellplatz im Freien	0,25
Apl 2	Stellplatz im Freien	0,25
Apl 3	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 4	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 5	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 6	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 7	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 8	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 9	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 10	Stellplatz überdacht	0,37
Apl 11	Stellplatz überdacht	0,37

**Nutzwertberechnung****Haus Hinterlechner****Top1**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	EG	17,52	0,950	16,64	
Zimmer	EG	13,40	0,950	12,73	
Bad/WC	EG	9,91	0,950	9,41	
Küche	EG	21,33	0,950	20,26	
Essen	EG	17,84	0,950	16,95	
Wohnen	EG	51,95	0,950	49,35	
Schlefen	EG	25,38	0,950	24,11	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse/Traufenplaster	EG	120,75	0,200	24,00	173
<b>Zubehör</b>					
Garten Top1/1	EG	316,15	0,080	25	
Garten Top1/2	EG	154,06	0,080	12	
Lager 1	UG	19,90	0,400	8	
Lager 2	UG	45,49	0,300	14	59

**Mindestanteil: 232 von 803 (464 von 1.606)****Top3**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	OG	17,36	0,800	13,89	
Zimmer1	OG	20,64	0,800	16,51	
Zimmer2	OG	17,31	0,800	13,85	
Wohnen	OG	18,00	0,800	14,40	
Kochen/Essen	OG	33,01	0,800	26,41	
AR	OG	6,01	0,200	1,20	
Bad/WC	OG	13,12	0,800	10,50	
Zimmer3	OG	14,44	0,800	11,55	
Zimmer4	OG	23,58	0,800	18,86	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG	17,04	0,250	4,00	131
<b>Zubehör</b>					
Lager	UG	82,36	0,300	25	25

**Mindestanteil: 156 von 803 (312 von 1.606)****Top4**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	OG	15,36	1,000	15,36	
Technik	OG	4,17	1,000	4,17	
Bad/WC2	OG	5,83	1,000	5,83	
Eltern	OG	14,26	1,000	14,26	
Kochen/Wohnen	OG	61,00	1,000	61,00	
Zimmer	OG	12,75	1,000	12,75	
Bad/WC	OG	6,62	1,000	6,62	

**Christian Eller BEd**

Gerichtssachverständiger für Nutzwertfeststellung/Parifizierung, Toldern 10, 6154 Schmirn

Gast	OG	11,71	1,000	11,71	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	OG	179,31	0,150	27,00	159
<b>Zubehör</b>					
Lager 1	UG	26,58	0,250	7	
Lager 2	UG	23,31	0,400	9	
Garten Top4	EG	254,38	0,050	13	29
<b>Mindestanteil: 188 von 803 (376 von 1.606)</b>					

**Top2**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
VR	EG	6,24	1,000	6,24	
Du/WC	EG	5,24	1,000	5,24	
Büro1	EG	16,04	1,000	16,04	
Büro2	EG	8,04	1,000	8,04	
Ausstellung/Verkauf	EG	77,14	1,000	77,14	113
<b>Zubehör</b>					
Terrasse/Traufenplaster/Rampe	EG	158,16	0,100	16	
Garten Top2	EG	380,86	0,050	19	
Lager	UG	49,65	0,700	35	70
<b>Mindestanteil: 183 von 803 (366 von 1.606)</b>					

**Abstellplätze für KFZ**

Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Summe gerundet
Apl 1	Stellplatz im Freien	11,65	0,250	3
Apl 2	Stellplatz im Freien	11,61	0,250	3
Apl 3	Stellplatz überdacht	11,52	0,370	4
Apl 4	Stellplatz überdacht	11,47	0,370	4
Apl 5	Stellplatz überdacht	11,43	0,370	4
Apl 6	Stellplatz überdacht	11,39	0,370	4
Apl 7	Stellplatz überdacht	11,35	0,370	4
Apl 8	Stellplatz überdacht	11,31	0,370	4
Apl 9	Stellplatz überdacht	11,23	0,370	4
Apl 10	Stellplatz überdacht	12,50	0,370	5
Apl 11	Stellplatz überdacht	12,50	0,370	5

## Zusammenfassung

### Haus Hinterlechner

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top1	EG, UG	157,33	232 / 803	464 / 1.606	28,892
Top3	OG, UG	163,47	156 / 803	312 / 1.606	19,427
Top4	OG, UG, EG	131,70	188 / 803	376 / 1.606	23,412
Top2	EG, UG	112,70	183 / 803	366 / 1.606	22,790
Apl 1	Stellplatz im Freien	11,65	3 / 803	6 / 1.606	0,374
Apl 2	Stellplatz im Freien	11,61	3 / 803	6 / 1.606	0,374
Apl 3	Stellplatz überdacht	11,52	4 / 803	8 / 1.606	0,498
Apl 4	Stellplatz überdacht	11,47	4 / 803	8 / 1.606	0,498
Apl 5	Stellplatz überdacht	11,43	4 / 803	8 / 1.606	0,498
Apl 6	Stellplatz überdacht	11,39	4 / 803	8 / 1.606	0,498
Apl 7	Stellplatz überdacht	11,35	4 / 803	8 / 1.606	0,498
Apl 8	Stellplatz überdacht	11,31	4 / 803	8 / 1.606	0,498
Apl 9	Stellplatz überdacht	11,23	4 / 803	8 / 1.606	0,498
Apl 10	Stellplatz überdacht	12,50	5 / 803	10 / 1.606	0,623
Apl 11	Stellplatz überdacht	12,50	5 / 803	10 / 1.606	0,623
<b>Summe: 803 / 803 (1.606 / 1.606)</b>					

Schmirn, am 04.05.2023

## Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idgF über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Gerichtsbezirk: Innsbruck  
Grundbuch: 81119 Mieders  
Einlagezahl: 433  
Grundstück Nr.: 614 und 616/2

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 – in der aktuellen Fassung, wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 3

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 1  
1 Geschäftslokal(e)

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idgF befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

11 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge  
die sich wie folgt aufgliedern:  
2 Abstellplatz (Abstellplätze) im Freien  
9 Abstellplatz (Abstellplätze) überdacht

insgesamt: **15 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bescheid 3 - 432/2 vom 26.01.1976 der BH Innsbruck;  
Bescheid 131-9/466-1990 vom 19.06.1990, Bescheid 131-9/1451-2018 vom 14.08.2018 und Änderungsbescheid 131-9/1451-2018 vom 30.09.2019 jeweils der Gemeinde Mieders.

