

Baumeister Ing. Anton Riedmann
allgemein beeideter, gerichtlicher Sachverständiger
für Hochbau und Wohnungseigentum
6300 Itter Mühlthal 35
Tel. 05332/72321-0 oder 0664/183 9990

Donnerstag, 7. Mai 1998

BESTÄTIGUNG nach § 12 Abs.2 WEG

zum GUTACHTEN

Zur Festsetzung der Nutzwerte für die

WOHNANLAGE SCHATZBERG ~~BERG~~ PARK
OBERAU
6311 WILDSCHÖNAU

auf Grundstück 622/3
Grundbuch 83113 Oberau EZ 457
Bezirksgericht Rattenberg

Eigentümer: M&S Wohnbau Ges.m.b.H
Schnapfen 2 6361 Hopfgarten

Bestätigung auf Grundlage der Pläne, Baubescheid und Angaben.

Entsprechend der Vorlagen wird hiemit bestätigt, daß es sich bei allen 11
Wohneinheiten um abgeschlossene Einheiten handelt für welche
Wohnungseigentum begründet werden kann.

In beiden Wohnhäusern befinden sich keine Substandartwohnungen.

Jede Wohneinheit erhält mind. einen Tiefgaragenautostellplatz als Zubehör zugeordnet.

Alle Zubehörteile sind über Anteile der jeweiligen TOP, bzw über Allgemeinteile oder von der Grundstücksgrenze erreichbar.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen;

Wasser und Kanalanschluß der Gemeindeleitung.
Stromversorgung über das Netz der EVU Stadler.

Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

Einreichplanung für Haus A und B mit Änderungen
der Wohnungen lt. Detailplan.

Baubescheid der Gemeinde Wildschönau 26.Juni 1997

Zahl: 2186/1997

Lageplan (Vermessungsurkunde) GZL: 7810/98

Dipl. Ing. Norbert Mayr vom 05.02.1998

Grundbuchauszug EZ 457 Grundbuch 83113 KG Oberau
vom 07.04.1998

Angaben der Errichtergesellschaft

BAUMEISTER
ING. ANTON RIEDMANN
allg. beid. gerichtlicher Sachverständiger für
Hochbau und Wohnungseigentum
A-6300 ITTER 35 / Tirol
☎ 053 32 / 72 3 21 5d. 0664 / 183 99 90
PLANUNG • BAULEITUNG
Anton Riedmann

Itter am 07.05.98

der allgemein beeidete, gerichtliche Sachverständige
für Hochbau und Wohnungseigentum

Rechtsanwalt

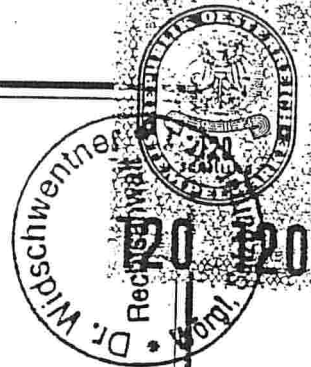
Dr. Andreas Widschwentner

A-6300 Wörgl · Salzburger Straße 1

VEREINBARUNGGebühren
Steuern

23. SEP. 1997

ERFNR 322138



Abgeschlossen zwischen

1. M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H., Schnapfen 2, 6361 Hopfgarten
2. Herrn Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929, 6311 Wildschönau-Oberau 79
3. Frau Margaretha Weißbacher, geb. 13.10.1960, 6311 Wildschönau-Oberau 280
4. Herrn Josef Naschberger, geb. 24.10.1918, 6311 Wildschönau-Oberau 141
5. Frau Aloisia Naschberger, geb. 19.11.1930, 6311 Wildschönau-Oberau 141
6. Herrn Mag. Josef Naschberger, geb. 14.11.1953, 6311 Wildschönau-Oberau 141

wie folgt:

I.

Die M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. ist aufgrund des Kaufvertrages vom außerbücherliche Eigentümerin der Gst 622 GB 83113 Oberau.

Herr Joachim Riedmann ist aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 26.08.1959 Eigentümer der Liegenschaft in EZ 90041 GB 83113 Oberau, zu deren Gutsbestand unter anderem die Gst 618 gehört.

Aufgrund des Teilungsplans des Dip.-Ing. Armin Pitsch vom 09.06.1997, GZl. 291/97, wird die Gst 618 geteilt in die Gst 618/1 im Ausmaß von 1145 m², in Gst 618/2 im Ausmaß von 600 m² und in Gst 618/3 im Ausmaß von 699 m².

Frau Margaretha Weißbacher ist aufgrund des Übergabs- und Schenkungsvertrages vom 12.10.1992 Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 239 GB 83113 Oberau bestehend aus Gst 621/2.

Herr Josef Naschberger, Frau Aloisia Naschberger und Herr Mag. Josef Naschberger sind aufgrund des Kaufvertrages vom 07.01.1972 bzw. des Schenkungsvertrages vom 16.09.1976 gemeinsame Eigentümer der Liegenschaft in EZ 240 GB 83113 Oberau, bestehend aus Gst 621/1.

./.

II.

Die Liegenschaft in EZ 240 GB 83113 Oberau ist zu C-LNr 2 mit der Dienstbarkeit der Durchfahrt auf Gst 621/1 für Gst 621/2 in EZ 239 und in C-LNr 3 mit der Dienstbarkeit der Durchfahrt auf Gst 621/1 für Gst 622 in EZ 22 belastet.

Die Liegenschaft in EZ 239 GB 83113 Oberau ist zu C-LNr 2 mit der Dienstbarkeit der Durchfahrt auf Gst 621/2 für Gst 622 belastet.

Der Dienstbarkeitsweg verläuft entlang der Nordostgrenze der Gst 621/1, Punkt 1 bis 3 des Lageplanes vom 28.05.1971, GZ 95a/71, Maßstab 1:500, in einer Breite von drei Metern und weiter entlang der Nordostgrenze der Gst 621/2, Punkt 3 bis 20 des vorerwähnten Lageplanes ebenfalls in einer Breite von drei Metern.

Infolge der geplanten Erweiterung des Weges auf 4,5 Meter unter Einbeziehung eines Geh- und Fahrrechtes für den jeweiligen Eigentümer der Gst 618 kommen die Vertragsteile dahingehend überein, ihre Rechtsbeziehung einer vollkommenen Neuregelung zuzuführen.

III.

Aufgrund des Teilungsplans des Dipl.-Ing. Armin Pitsch vom 17.07.1996, GZ 226/96 A, wird die Gst 622 geteilt in die Gst 622/1 im Ausmaß von 2258 m² und in Gst 622/2 im Ausmaß von 3596 m², welche Grundparzellen wie erwähnt im außerbücherlichen Eigentum der M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. stehen.

Die M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. errichtet auf der Gst 622/2 eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen sowie einer Tiefgarage. Die Gst 622/1 ist gemäß dem Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Spiel- und Erholungsfläche ausgewiesen.

Die Liegenschaft in EZ 239 GB 83113 Oberau (Eigentümerin Margaretha Weißbacher) ist mit dem Wohnhaus 6311 Oberau 280 bebaut, welches Wohnhaus neben zwei Hauptwohnsitzen auch sieben Ferienwohnungen aufweist.

Die Liegenschaft in EZ 240 GB 83113 Oberau (Eigentümer Familie Naschberger) ist mit Wohnhaus 6311 Oberau 304 mit drei selbständigen Wohneinheiten bebaut.

Die Gst 618/2 und Gst 618/3 (Eigentümer Joachim Riedmann) sind derzeit unbebaut, gemäß allgemeinem und ergänzendem Bebauungsplan sollen diese Grundstücke jeweils mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden.

Nach Fertigstellung der Wohnanlage durch die M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. wird der oben näher beschriebene Dienstbarkeitsweg auf Kosten der

M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. auf eine Breite von 4,5 m erweitert und asphaltiert.

IV.

Herr Josef Naschberger, geb. 24.10.1918, Frau Aloisia Naschberger, geb. 19.11.1930, und Herr Mag. Josef Naschberger, geb. 14.11.1953, als Eigentümer der Gst 621/1 in EZ 240 GB 83113 Oberau räumen nunmehr für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/1 der M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. als Eigentümerin der Gst 622/1 und Gst 622/2 für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 622/1 und Gst 622/2 ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen jedweder Art auf der Gst 621/1 ein.

Herr Josef Naschberger, geb. 24.10.1918, Frau Aloisia Naschberger, geb. 19.11.1930, und Herr Mag. Josef Naschberger, geb. 14.11.1953, als Eigentümer der Gst 621/1 in EZ 240 GB 83113 Oberau räumen nunmehr für sich und Ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/1 Frau Margaretha Weißbacher, geb. 13.10.1960, als Eigentümerin der Gst 621/2 für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/2 ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen jedweder Art auf der Gst 621/1 ein.

Herr Josef Naschberger, geb. 24.10.1918, Frau Aloisia Naschberger, geb. 19.11.1930, und Herr Mag. Josef Naschberger, geb. 14.11.1953, als Eigentümer der Gst 621/1 in EZ 240 GB 83113 Oberau räumen nunmehr für sich und Ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/1 Herrn Joachim Riedmann, geb. 10.02.1929, als Eigentümer der Gst 618/2 und Gst 618/3 für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 618/2 und Gst 618/3 ein Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen jedweder Art auf der Gst 621/1 ein. Ausdrücklich festgehalten wird, daß dieses Geh- und Fahrrecht insoferne beschränkt ist, daß sich die Wegbenutzung ausschließlich auf die zwei geplanten Einfamilienwohnhäuser auf der Gst 618/2 und Gst 618/3 bezieht. Ein Geh- und Fahrrecht zur landwirtschaftlichen Nutzung der Gst 618/2, Gst 618/3 und Gst 618/1 wird nicht eingeräumt.

Frau Margaretha Weißbacher, geb. 13.10.1960, als Eigentümerin der Gst 621/2 räumt nunmehr für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/2 der M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. als Eigentümerin der 622/1 und 622/2 für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 622/1 und 622/2 ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen jedweder Art auf der Gst 621/2 ein.

Frau Margaretha Weißbacher, geb. 13.10.1960, als Eigentümerin der Gst 621/2 räumt nunmehr für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/2 Herrn Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929, als Eigentümer der Gst 618/2 für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 618/2 ein Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen jedweder Art auf Gst 621/2 ein. Ausdrücklich festgehalten wird,



daß dieses Geh- und Fahrrecht insoferne beschränkt ist, daß sich die Wegbenutzung ausschließlich auf das geplante Einfamilienwohnhaus auf der Gst 618/2 bezieht. Ein Geh- und Fahrrecht zur landwirtschaftlichen Nutzung der Gst 618/2 und Gst 618/1 wird nicht eingeräumt.

Herr Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929, als Eigentümer der Gst 618/2 und Gst 618/3 räumt nunmehr für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 618/2 und Gst 618/3 Frau Margaretha Weißbacher, geb. 13.10.1960, als Eigentümerin der Gst 621/2 für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/2 die unbeschränkte Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 618/2 und Gst 618/3 zugunsten Gst 621/2 ein.

Herr Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929, als Eigentümer der Gst 618/1, Gst 618/2 und Gst 618/3 räumt nunmehr für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 618/1, Gst 618/2 und Gst 618/3 der M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H. als Eigentümerin der Gst 622/1 und Gst 622/2 für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 622/1 und Gst 622/2 die unbeschränkte Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 618/1, Gst 618/2 und Gst 618/3 zugunsten Gst 622/1 und Gst 622/2 ein.

Herr Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929, als Eigentümer der Gst 618/2 und Gst 618/3 räumt nunmehr für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 618/2 und Gst 618/3 Herrn Josef Naschberger, geb. 24.10.1918, Frau Aloisia Naschberger, geb. 19.11.1930, und Herrn Mag. Josef Naschberger, geb. 14.11.1953, als Eigentümer der Gst 621/1 für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 621/1 die unbeschränkte Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 618/2 und Gst 618/3 zugunsten Gst 621/1 ein.

Die jeweiligen Dienstbarkeitsfläche sind im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Lageplans des Dipl.-Ing. Armin Pitsch vom 09.06.1997, GZl. 291/97, rot schraffiert dargestellt.

V.

Die Vertragsteile gründen weiters zum Zwecke der Instandsetzung und Erhaltung des beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Lageplans rot schraffierten Weges, die „Weggemeinschaft Schatzpark“.

VI.

Als Organe der Weggemeinschaft werden der Vorstand und die Vollversammlung eingerichtet.

VII.

Der Vorstand besteht aus einem Obmann, einem Obmannstellvertreter, einem

Schriftführer und einem Kassier.

Die Vorstandsmitglieder werden mit einfacher Stimmenmehrheit auf die Dauer von 5 Jahren gewählt.

Dem Obmann obliegt die Vertretung der Weggemeinschaft nach außen. Er ist ermächtigt, nach vorheriger Zustimmung der Vollversammlung im Namen der Weggemeinschaft Geschäfte zu tätigen und abzuschließen.

Im Verhinderungsfalle kommen die Befugnisse dem Obmannstellvertreter zu.

Dem Schriftführer obliegt die Unterstützung des Obmann in allen Belangen und Führung der Protokolle bei den jeweiligen Sitzungen.

Der Kassier ist für die ordnungsgemäß Geldgebahrung der Weggemeinschaft, der Kontrolle der Einhaltung der Zahlungsfristen und die Führung des Kassabuchs verantwortlich. Der Kassier ist überdies verpflichtet, die eingehenden Gelder auf einem festverzinslichen Sparbuch anzulegen.

Der Vorstand ist berechtigt, bei Gefahr in Verzug und eigener Verantwortung selbständig Anordnungen zu treffen. Diese bedürfen jedoch nachträglich der Genehmigung der Vollversammlung. Ansonsten obliegt dem Vorstand die Vorbereitung und Einberufung der Vollversammlung.

VIII.

Die Vollversammlung findet einmal jährlich statt. In der Vollversammlung kommt jedem Mitglied, wobei Miteigentümer einer Liegenschaft als ein Mitglied gewertet werden, sofern im Nachfolgenden nichts anderes bestimmt ist, eine Stimme zu.

Die Vollversammlung entscheidet über alle Belange der Weggemeinschaft, insbesondere über die Notwendigkeit von Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, mit einfacher Mehrheit.

Lediglich bei der Abstimmung über eine Asphaltierung des Weges ist im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten eine Zweidrittelmehrheit sowohl an Stimmen als auch an Beitragsanteilen erforderlich, damit diese Maßnahmen in die Tat umgesetzt werden kann, wobei zusätzlich auch die Genehmigung der Grundeigentümer der betreffenden Wegparzellen erforderlich ist. (nur für den Fall erforderlich, daß eine Asphaltierung nicht von vornherein vorgesehen ist)

Die Vollversammlung ist beschlußfähig sofern mehr als 50 % der Mitglieder anwesend sind.

IX.

Die Vertragsteile verpflichten sich weiters, für den Fall, daß sie weiteren Interessenten ein Geh- und Fahrrecht am gegenständlichen Weg einräumen, dieses Geh- und Fahrrecht nur unter der Bedingung zu gewähren, als daß sich die Interessenten ebenfalls an den Erhaltungs- und Instandsetzungskosten beteiligen, sohin Mitglieder der „Weggemeinschaft Schatzpark“ werden.

Die Vertragsteile verpflichten sich im Falle des Zuwiderhandelns die „Weggemeinschaft Schatzpark“ schad- und klaglos zu halten.

X.

Die Anteile, mit welchen sich die Vertragsteile an den Kosten der Erhaltung und Instandsetzung des oben näher beschriebenen Privatweges jeweils beteiligen, werden wie folgt festgelegt:

Grundstück	Eigentümer	Anteile
621/1	Naschberger Josef, geb. 24.10.1918 Naschberger Aloisia, geb. 19.11.1930 Mag. Naschberger Josef, geb. 14.11.1953	3
621/2	Weißbacher Margaretha, geb. 13.10.1960	5
622/2	M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H.	22 11
618/2	Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929 <i>Deiler</i>	1
618/3	Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929 <i>Höbelseder</i>	1
<i>1185</i>		<i>11</i>

Neben den oben erwähnten Anteilen ist bei der Aufteilung der Erhaltungs- und Instandsetzungskosten, die vom jeweiligen Berechtigten benützte Weglänge zu berücksichtigen; D. h., daß die Gesamtkosten vorerst auf die jeweilig benützte Weglänge umzurechnen sind und sodann eine Aufteilung der sich so ergebenden Kosten entsprechend dem Anteilschlüssel zu erfolgen. hat.

Einvernehmlich festgehalten wird, daß seitens der Vertragsparteien unter Berücksichtigung der eingeräumten Dienstbarkeiten folgende Weglängen zum Tragen kommen:

Grundstück	Eigentümer	Weglänge
621/1	Naschberger Josef, geb. 24.10.1918 Naschberger Aloisia, geb. 19.11.1930 Mag. Naschberger Josef, geb. 14.11.1953	30,14 m
621/2	Weißbacher Margaretha, geb. 13.10.1960	gesamte Weglänge
622/2	M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H.	gesamte Weglänge
618/2	Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929	42,41 m
618/3	Joachim Riedmann, geb. 10.01.1929	23,07 m

Jene Vertragsteile, welche die Verbauung ihrer Liegenschaft noch nicht vorgenommen haben, sind erst ab dem Zeitpunkt der Verbauung zur Beitragsleistung verpflichtet, wobei maßgeblicher Zeitpunkt der Beginn der Verbauung ist, welcher Zeitpunkt spätestens mit der Anlieferung von Baumaterialien festgesetzt wird. Diese Vereinbarung betrifft derzeit nur den Liegenschaftseigentümer Joachim Riedmann.

Bei der Festlegung der Beitragsteile wurden einvernehmlich von den derzeitigen Gegebenheiten gemäß Punkt III ausgegangen. Sollte eine Änderung in der Verwendung bzw. Nutzung der jeweiligen Liegenschaften im Verhältnis zu den derzeitigen Gegebenheiten eintreten, so sind die einzelnen Beitragsanteile unter Zugrundelegung des in dieser Vereinbarung angewandten Aufteilungsschlüssel einvernehmlich neu festzulegen.

Mangels einer Einigung sind die neuen Beitragsanteile von einem nach § 580 ZPO zu bestellenden Schiedsgericht festzusetzen. Es steht aber auch jedem Mitglied offen, einen Antrag auf Errichtung einer Weginteressenschaft zu stellen.

XI.

Ausdrücklich festgehalten wird, daß jeder Vertragsteil für durch ihn infolge übermäßiger Beanspruchung des Weges - etwa im Zuge einer Bautätigkeit - verursachte Schäden am Weg auf eigene Kosten zu beseitigen hat.

XII.

Der Vorstand hat den Mitgliedern der Weggemeinschaft einen Vorschlag hinsichtlich des von den Mitgliedern zu leistenden Jahresbeitrages zu unterbreiten. Dieser Jahresbeitrag dient zur Abdeckung der alljährlich zu erwartenden Erhaltungskosten und ist nach Genehmigung durch die Vollversammlung von den Mitgliedern binnen vierzehn Tagen an den Kassier zu entrichten.

Alljährlich ist sodann seitens des Vorstandes eine Abrechnung über die tatsächlich angefallenen Kosten zu erstellen und der Jahresbeitrag entsprechend anzupassen, wobei jedoch eine Rückzahlung eines allenfalls vorhandenen Überschusses an die einzelnen Mitglieder nicht erfolgt.

Stehen Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen größeren Ausmaßes bevor, deren Kosten durch den Jahresbeitrag nicht abgedeckt werden können, so hat der Vorstand den Mitgliedern der Weggemeinschaft eine ungefähre Kostenschätzung bekanntzugeben. Nach Vorliegen der Genehmigung der Maßnahme durch die Vollversammlung haben die einzelnen Mitglieder binnen einem Monat 50 % (in Worten: fünfzig Prozent) der voraussichtlich auf sie entfallenden Kosten an den Kassier bzw. auf das Sparbuch der Weggemeinschaft zur Zahlung zu bringen;

Weitere 25 % (in Worten: fünfundzwanzig Prozent) bei tatsächlicher Inangriffnahme der Arbeiten. Der Restbetrag ist nach Vorliegen der endgültigen Kostenabrechnung binnen acht Tagen zur Zahlung fällig.

XIII.

Der Obmann wird von den Mitgliedern der Weggemeinschaft ermächtigt und verpflichtet, gegen säumige Mitglieder nach Vorliegen der endgültigen Kostenabrechnung ohne vorherige Mahnung gerichtliche Schritte einzuleiten. Insbesondere hat der Obmann, falls erforderlich, sämtlich zur Verfügung stehende Exekutionsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Bei Interessenkollision steht diese Befugnis dem Obmannstellvertreter zu.

Sollte sich die Forderung als uneinbringlich herausstellen, so sind die auf das säumige Mitglied entfallenden Kosten von den übrigen Mitgliedern im Verhältnis ihrer Beteiligungsanteile zu tragen.

Sollte gegen ein Mitglied mit Klage vorgegangen werden müssen, so sind die übrigen Mitglieder, damit die offenen Rechnungen beglichen werden können, verpflichtet, einen entsprechenden Anteil im Verhältnis ihrer Beteiligungsanteile zu bevorschussen.

XIV.

Festgehalten wird, daß zu den Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch Schneeräumung, Streuung im Winter und Reinigung des Weges gehören und ist der Obmann verpflichtet, die entsprechenden Maßnahmen zu treffen. Desweiteren ist für den gegenständlichen Weg eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

XV.

Jeder einzelne Vertragsteil kann jederzeit einen Antrag auf Errichtung einer Weginteressentschaft stellen, wobei mit dem Tage der Errichtung einer Weginteressentschaft die gegenständliche Weggemeinschaft aufgelöst ist und seitens des Vorstandes eine Endabrechnung vorzunehmen ist.

XVI.

Die gegenständliche Vereinbarung geht nach dem Willen der Vertragsteile auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

./.

XVII.

Die Vertragsteile verzichten darauf, diese Vereinbarung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes und wegen Irrtums anzufechten.

XVIII.

Die Ungültigkeit einer Bestimmung dieses Vertrages hat nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge, sondern bleibt der Vertrag in seinen sonstigen Bestimmungen vollinhaltlich aufrecht.

XIX.

Die Vertragsteile beauftragen Herrn Dr. Andreas Widschwenter, Rechtsanwalt, 6300 Wörgl, Salzburger Straße 1, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie mit der Einholung der erforderlichen Bewilligungen. Der Vertragsverfasser ist darüber hinaus bevollmächtigt, Ergänzungen und Änderungen des Vertrages rein formeller Natur in beglaubigter und unbeglaubigter Form vorzunehmen, soweit sich solche für die grundbücherliche Durchführung als erforderlich herausstellen sollten.

XX.

Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, gleich welcher Art, mit Ausnahme allfälliger persönlicher Steuern der Vertragsteile, trägt die M & S Wohnbaugesellschaft m.b.H.

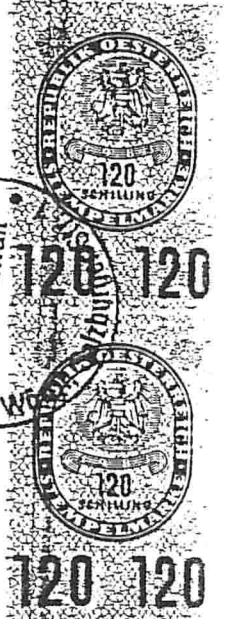
XXI.

Zur Sicherstellung ihrer Ansprüche aus der gegenständlichen Vereinbarung räumen sich die Vertragsteile wechselseitig die Dienstbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des näher beschriebenen Weges ein, welche Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen ist.

Sohin erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieser Vereinbarung auch nur über Ansuchen einer Vertragspartei

I. in EZ 240 GB 83113 Oberau

1. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 621/1 für Gst 621/2 in EZ 239
2. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 621/1 für Gst 622/1 und Gst 622/2
3. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 621/1 für Gst 618/2 und Gst 618/3 in EZ 90041 gemäß Punkt IV.



4. die Einverleibung der Dienstbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Weges auf Gst 621/1 für Gst 621/2 in EZ 239, Gst 618/2 und Gst 618/3 in EZ 90041, Gst 622/1 und Gst 622/2
5. die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit der Durchfahrt in C-LNr 2 und C-LNr 3

II. in EZ 239 GB 83113 Oberau

1. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 621/2 für Gst 622/1 und Gst 622/2
2. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 621/2 für Gst 618/2 in EZ 90041 gemäß Punkt IV.
3. die Einverleibung der Dienstbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Weges auf Gst 621/2 für Gst 621/1 in EZ 240, Gst 618/2 und Gst 618/3 in EZ 90041, Gst 622/1 und Gst 622/2
4. die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit der Durchfahrt in C-LNr 2

III. in EZ 90041 GB 83113 Oberau

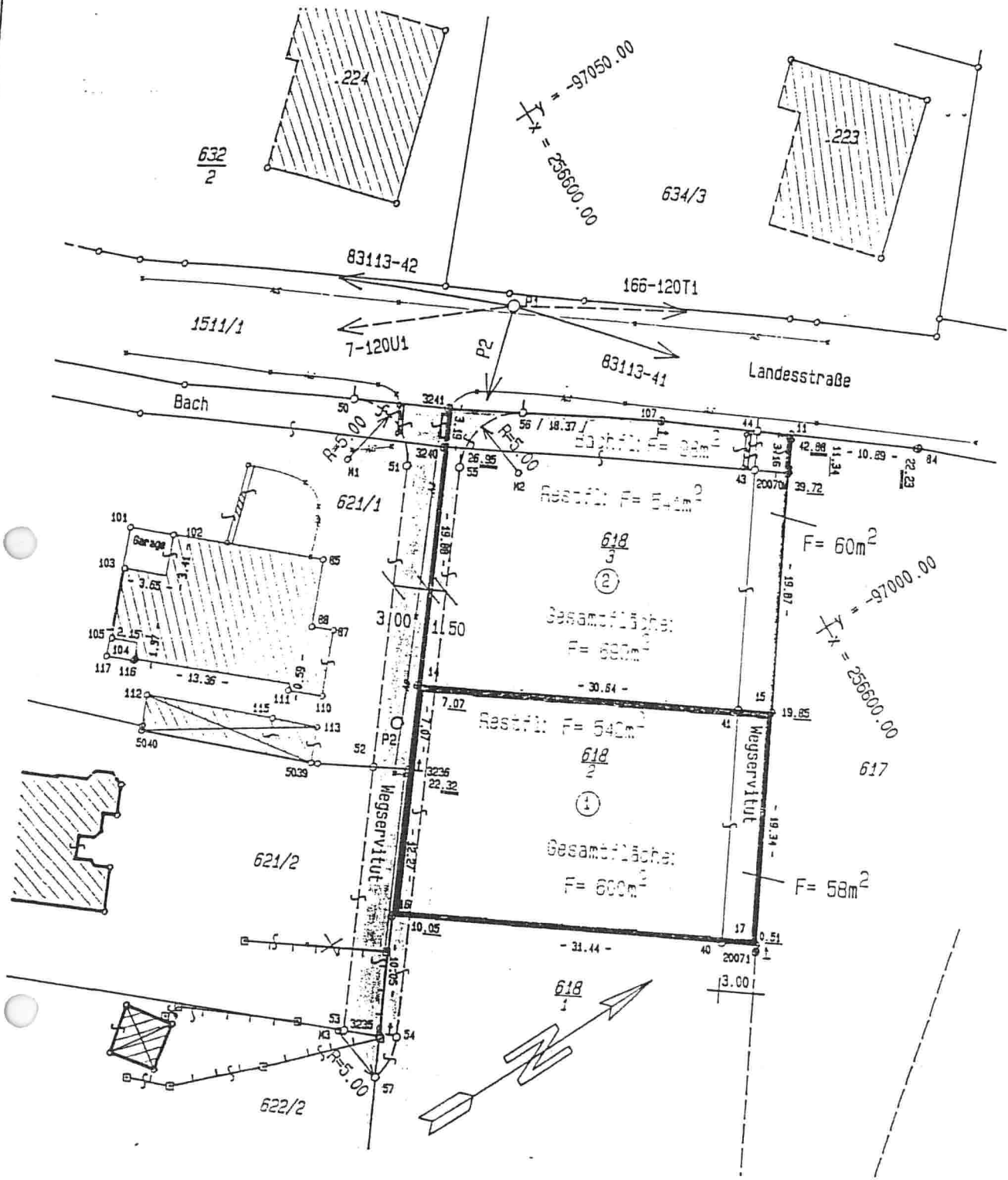
1. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 618/2 und Gst 618/3 für Gst 621/1 in EZ 240
2. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 618/2 und Gst 618/3 für Gst 621/2 in EZ 239
3. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 618/1, Gst 618/2 und Gst 618/3 für Gst 622/1 und Gst 622/2
4. die Einverleibung der Dienstbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Weges auf Gst 618/1, Gst 618/2 und Gst 618/3 für Gst 621/1 in EZ 240, Gst 621/2 in EZ 239, Gst 622/1 und Gst 622/2

IV. in der für Gst 622/1 und Gst 622/2 neu eröffneten EZ GB 83113 Oberau

die Dienstbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Weges auf Gst 622/2 für Gst 621/1 in EZ 240, Gst 621/2 in EZ 239 und Gst 618/2 und Gst 618/3 in EZ 90041

bewilligt werden könne.

Urkund dessen
die Fertigung der Vertragsteile



Vermessung Dipl.-Ing. A. Pitsch Kufstein



Grundteilung

Tel: 05372-62500

Vermessung am: 06.06.1997
Kufstein am: 09.06.1997

Maßstab
1: 500

Kat. Gemeinde: Oberau
GZL.: 291/97

Rüchmann Joachim geb. 10.1.1929

Weißbacher Margaretha 13.10.1960

Muffhauer Josef geb. 24.10.1918,

Kaschberger Aloisia 19.11.1930.

Josef Kaschberger 14.11.1953

Riedmann Josef geb. 13.07.66

Kufstein, am 27.8.1997

M & S Wohnbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Josef Riedmann

Riedmann Joachim 13.08.66



-----Legalisierungsregister, Zahl 178/1998,
hat der mir persönlich bekannte Herr,
Joachim Riedmann, geb. 13.8.1966, Bauer,
wohn. in 6311 Oberau 217,
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.

Leg.Geb. s 20.-
B.Stempel s 180.-
s 200.-

Oberau, am 5.9.1998



Josef Riedmann
Legalisator



--Legalisierungsregister, Zahl 179-180/1997,
haben die mir persönlich bekannten Personen,

Herr Joachim Riedmann, geb. 10.1.1929,
wohnh. in 6311 oberau 79,

Frau Margaretha Weißbacher, geb. 13.10.1960,
Hausfrau, wohnh. in 6311 Oberau 280,

die Ehegatten, Herr Josef Naschberger,
geb. 24.10.1918, Pensionist und Frau Aloisia
Naschberger, geb. 19.11.1930, Hausfrau,
beide wohnh. in 6311 Oberau 141,

Herr Josef Naschberger, geb. 14.11.1953, ,
Kaufmann, wohnh. in 6311 Oberau 141,

diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.

Leg.Geb. s 50.-
B.Stempel s 120.-
s 170.-



Oberau, am 21.8.1997

Friedrich Moser
Legalisator

Leg.Zahl 1132/1997

Die Echtheit der umseitigen Unterschrift der Firma "M & S
Wohnbaugesellschaft mit beschränkter Haftung" durch den
alleinzeichnungsberechtigten Geschäftsführer Peter Mayer,
geb. 17.3.1954 (siebzehnter März neunzehnhundertvierund-
fünfzig), Kaufmann, Schnapfen 2, 6361 Hopfgarten, wird hie-
mit beglaubigt.-----

Gemäß § 89 a der Notariatsordnung wird aufgrund heute im
elektronischem Wege vorgenommener Einsichtnahme in das Firmen-
buch des Landes-als Handelsgerichtes Innsbruck bestätigt, daß
nach dem derzeitigen Stand Herr Peter Mayer als Geschäftsführer
am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 46759 p einge-
tragene Firma "M & S Wohnbaugesellschaft mit beschränkter Haf-
tung" mit dem Sitz in Hopfgarten, selbständig zu vertreten.-----
Kufstein, am 27.8.1997 (siebenundzwanzigster August neunzehn-
hundertsiebenundneunzig).-----



Dr. Heinz NEUSCHMID
als bestellter Substitut des öffentlichen
Notars Dr. Friedrich Moser
mit dem Amtssitz in Kufstein



Baumeister Ing. Anton Riedmann
allgemein beeideter, gerichtlicher Sachverständiger
für Hochbau und Wohnungseigentum
6300 Itter Mühlthal 35
Tel. 05332/72321-0 oder 0664/183 9990

Donnerstag, 7. Mai 1998

GUTACHTEN
mit Nutzflächenermittlung

Zur Festsetzung der Nutzwerte für die

WOHNANLAGE „SCHATZPARK“
OBERAU
6311 WILDSCHÖNAU

auf Grundstück 622/3
Grundbuch 83113 Oberau EZ 457
Bezirksgericht Rattenberg

Eigentümer: M&S Wohnbau Ges.m.b.H
Schnapfen 2 6361 Hopfgarten

Auftrag: **Unterfertigter Sachverständiger wurde von**
 oben genannter Eigentümerin beauftragt,

 zur beabsichtigten Begründung von Wohnungseigentum,
 an betreffender Anlage, die Nutzwerte zu ermitteln, und darüber
 ein Gutachten zu erstellen.

Befund Die nach Bescheid und Genehmigung
gemäß der Einreichpläne zu errichtende Wohnanlage
enthält insgesamt 11 abgeschlossene Wohneinheiten in 2 Wohnhäuser.

Haus A 5 Wohnungen TOP 1 bis 5

Haus B 6 Wohnungen TOP 6 bis 11

Die Gebäude umfassen insgesamt je ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss,
ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß.

Im Kellergeschoß befinden sich:

Im Haus A eine Tiefgarage mit Zufahrtsrampe für 13 PKW-Stellplätze,
welche alle als Zubehör den Wohnungen zugeordnet werden.

Eine Schleuse zum Stiegenhaus, Waschraum, Müllraum, Kinderwagen-
Fahrradraum, Heizraum und 2 Tankräume.

Weiters ein Parteienkeller für 4 Kellerabteile der Wohnungen A01 bis A04
und ein Kellerraum für Wohnung A05.

Im Haus B befindet sich die Wohnung B01a mit
einer Terrasse und einem Gartenanteil.

Das allgemein nutzbare Stiegenhaus mit Vorraum und Eingang von
aussen.

Weiters ein Fahrradraum, ein Waschraum und ein Kellervorraum mit
einem Kellerabteil für Wohnung B04.

Ein Parteienkeller für 2 Kellerabteile der Wohnungen B02 und B03.

Ein Parteienkeller für 2 Kellerabteile der Wohnungen B01a und B01b.

Ein Kellerraum für Wohnung B05 und ein eigener Kellerraum 6, welcher
der Wohnung B 01b zugeordnet wird.

Im Erdgeschoß befinden sich:

Im Haus A 2 Wohnungen A01 und A02 mit je einer Terrasse und einem
Gartenanteil.

Weiters das allgemein nutzbare Stiegenhaus mit Podesten.

Im Haus B 2 Wohnungen B01b mit einem Balkon und B02 mit einer
Terrasse sowie einem Gartenanteil.

Weiters das allgemein nutzbare Stiegenhaus mit Podesten und einem
Vorraum mit Eingang von aussen.

Im Obergeschoß befinden sich:

**Im Haus A 2 Wohnungen A03 und A04 mit je einem Balkon.
Weiters das allgemein nutzbare Stiegenhaus mit Podesten.**

**Im Haus B 2 Wohnungen B03 und B04 mit je einem Balkon.
Weiters das allgemein nutzbare Stiegenhaus mit Podesten.**

Im Dachgeschoß befinden sich:

**Im Haus A die Wohnung A05 mit einem Balkon.
Weiters das allgemein nutzbare Stiegenhaus mit Podesten.**

**Im Haus B die Wohnung B05 mit einem Balkon.
Der Eingang zu dieser Wohnung befindet sich mittig des Stiegenpodestes
der Stiege Obergeschoß zum Dachgeschoß.
Der 2. Treppenlauf mit der Podesthälfte und mit dem Vorraum
im Dachgeschoß zählt zur Wohnung B05.**

**Der Treppenteil bis zur Wohnungseingangstüre B05 bleibt
allgemein nutzbar.**

**Die dargestellten Dachräume in beiden Häusern werden der jeweiligen
Dachgeschoßwohnung als Zubehör zugeordnet.**

**An der Aussenanlage befinden sich insgesamt 14 Besucherautostellplätze
und die Tiefgaragenzufahrt, sowie an jedem Haus je 2 Privatgärten,
Wege und Plätze für Kinderspielanlage und Wäschetrockenplatz.**

**Ausser den zugeteilten 4 Gärten verbleiben alle Aussenanlagen allgemein
nutzbar.**

**Über diese allgemein nutzbaren Aussenanlagen führt auch die Zufahrt
zum Grundstück 622/2.**

Die Liegenschaft ist voll erschlossen;

Wasser und Kanalanschluß der Gemeindeleitung.

Stromversorgung über das Netz der EVU Stadler.

Der 2. Öllageraum soll auch für eine weitere Wohnanlage auf Grundstück 622/2 genutzt werden.

GRUNDBUCH:

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Pflichten werden in den Wohnungseigentumsverträgen berücksichtigt und werden daher im Gutachten nicht berücksichtigt.

Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

Einreichplanung für Haus A und B mit Änderungen der Wohnungen lt. Detailplan.

**Baubescheid der Gemeinde Wildschönau 26.Juni 1997
Zahl: 2186/1997**

**Lageplan (Vermessungsurkunde) GZL: 7810/98
Dipl. Ing. Norbert Mayr vom 05.02.1998**

**Grundbuchauszug EZ 457 Grundbuch 83113 KG Oberau
vom 07.04.1998**

Angaben der Errichtergesellschaft

An diesem Objekt soll Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begründet werden .

Es ist daher die Festsetzung von Nutzwerten im Sinne dieses Gesetzes erforderlich.

Wohnungseigentum soll derart begründet werden, daß Jede der 11 Wohnungen je Eine abgeschlossene Einheit (TOP) bilden, für welche Wohnungseigentum begründet werden soll.

Insgesamt entstehen somit 11 Einheiten. (TOP 1 bis 11)

Alle Zubehörteile sind über Anteile der jeweiligen TOP, bzw über Allgemeinteile oder von der Grundstücksgrenze erreichbar.

Der Sachverständige erklärt sich dem Auftraggeber gegenüber unbefangen und stützt sein Gutachten auf die einschlägigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 BGBl. 417/75.

GUTACHTEN:

Dem Gutachten liegen die Anlageblätter der Nutzflächenermittlung zugrunde.

TOP 1 Wohnung A01 im Haus A Erdgeschoß

mit Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer,
Elternzimmer, 2 Kinderzimmer,
Bad, WC und Vorraum;

Wohnnutzfläche:	99,11 m2	Anteile	99
------------------------	-----------------	----------------	-----------

Terrasse	Erdgeschoß	10,33 m2	3
-----------------	-------------------	-----------------	----------

ZUBEHÖR:

Garten	Erdgeschoß	96,60 m2	8
---------------	-------------------	-----------------	----------

Tiefgaragenpl. 1		13,00 m2	7
-------------------------	--	-----------------	----------

Kellerabteil A 01		4,04 m2	1
--------------------------	--	----------------	----------

NUTZWERTANTEIL
TOP 1**118 Anteile**

Nutzfläche TOP 1 Wohnung A01 Haus A Erdgeschoß

TOP 1	Wohnung A01	Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			9,18 m2
Küche			15,18 m2
Speis			2,27 m2
Wohnzimmer			25,48 m2
Elternzimmer			13,96 m2
Kinderzimmer			10,65 m2
Kinderzimmer			11,70 m2
Bad			6,68 m2
WC			1,76 m2
Vorraum			2,25 m2
Wohnnutzfläche Wohnung A01 TOP 1			99,11 m2

TOP 2 Wohnung A02 im Haus A Erdgeschoß

mit Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer,
 Elternzimmer, Kinderzimmer,
 Bad, WC und Vorraum;

Wohnnutzfläche: **82,39 m2** **Anteile 82**

Terrasse Erdgeschoß 10,33 m2 3

ZUBEHÖR:

Garten Erdgeschoß 146,25 m2 10

Tiefgaragenpl. 2 12,50 m2 6

Kellerabteil A 02 4,04 m2 1

NUTZWERTANTEIL

TOP 2

102 Anteile

Nutzfläche TOP 2 Wohnung A02 Haus A Erdgeschoß

TOP 2	Wohnung A02	Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			5,21 m2
Küche			19,80 m2
Speis			2,04 m2
Wohnzimmer			21,03 m2
Elternzimmer			13,51 m2
Kinderzimmer			10,11 m2
Bad			6,68 m2
WC			1,76 m2
Vorraum			2,25 m2
Wohnnutzfläche Wohnung A02 TOP 2			82,39 m2

TOP 3 Wohnung A03 im Haus A Obergeschoß

mit Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer,
Elternzimmer, 2 Kinderzimmer,
Bad, WC und Vorraum;

Wohnnutzfläche:	98,99 m2	Anteile	99
------------------------	-----------------	----------------	-----------

Balkon Obergeschoß	8,91 m2		3
---------------------------	----------------	--	----------

ZUBEHÖR:

Tiefgaragenplatz 3	13,25 m2		7
---------------------------	-----------------	--	----------

Kellerabteil A 03	3,92 m2		1
--------------------------	----------------	--	----------

NUTZWERTANTEIL
TOP 3**110 Anteile**

Nutzfläche TOP 3 Wohnung A03 Haus A Obergeschoß

TOP 3	Wohnung A03	Obergeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			9,12 m2
Küche			19,80 m2
Speis			2,31 m2
Wohnzimmer			20,76 m2
Elternzimmer			13,96 m2
Kinderzimmer			10,65 m2
Kinderzimmer			11,70 m2
Bad			6,68 m2
WC			1,76 m2
Vorraum			2,25 m2
Wohnnutzfläche Wohnung A03 TOP 3			98,99 m2

TOP 4 Wohnung A04 im Haus A Obergeschoß

mit Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer,
Elternzimmer, Kinderzimmer,
Bad, WC und Vorraum, Garderobe;

Wohnnutzfläche:	81,85 m2	Anteile 82
------------------------	-----------------	----------------------

Balkon Obergeschoß	8,91 m2	3
---------------------------	----------------	----------

ZUBEHÖR:

Tiefgaragenplatz 4	12,75 m2	7
---------------------------	-----------------	----------

Kellerabteil A 04	4,04 m2	1
--------------------------	----------------	----------

<i>NUTZWERTANTEIL</i>	<i>TOP 4</i>	<i>93 Anteile</i>
------------------------------	---------------------	--------------------------

Nutzfläche TOP 4 Wohnung A04 Haus A Obergeschoß

TOP 4	Wohnung A04	Obergeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			5,56 m2
Küche			17,60 m2
Speis			1,90 m2
Wohnzimmer			20,86 m2
Elternzimmer			14,51 m2
Kinderzimmer			9,04 m2
Bad			6,68 m2
WC			1,76 m2
Vorraum			2,25 m2
Garderobe			1,69 m2
Wohnnutzfläche Wohnung A04 TOP 4			81,85 m2

Nutzfläche TOP 5 Wohnung A05 Haus A Dachgeschoß

TOP 5	Wohnung A05	Dachgeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			11,13 m2
Küche			11,52 m2
Wohnzimmer			26,17 m2
Elternzimmer			18,71 m2
Kinderzimmer			11,29 m2
Kinderzimmer			10,13 m2
Bad			7,00 m2
WC			2,15 m2
Vorraum			4,29 m2
Abstellraum			2,44 m2
Wohnnutzfläche Wohnung A05 TOP 5			104,83 m2

TOP 6 Wohnung B01a im Haus B Untergeschoß (Keller)

mit Diele, Küche, Wohnzimmer,
Zimmer, Bad, Abstellraum;

Wohnnutzfläche: 63,81 m² **Anteile** 61

Terrasse	Erdgeschoß	10,33 m2	3
-----------------	-------------------	-----------------	----------

ZUBEHÖR:

Garten	Untergeschoß	77,75 m2	7
--------	--------------	----------	---

Tiefgaragenpl. 8	14,82 m2	7
------------------	----------	---

Kellerabteil B1a	4,41 m2	1
------------------	---------	---

NUTZWERTANTEIL L **TOP 6** **79 Anteile**

Nutzfläche TOP 6 Wohnung B1a Haus B Untergeschoß

TOP 6	Wohnung B1a	Untergeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			5,76 m2
Küche			7,45 m2
Wohnzimmer			28,17 m2
Zimmer			14,40 m2
Bad			5,67 m2
Abstellraum			2,36 m2
Wohnnutzfläche Wohnung B1a TOP 6			63,81 m2

TOP 7 Wohnung B1b im Haus B Erdgeschoß

mit Diele, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer,
Elternzimmer, Kinderzimmer,
Bad, WC und Vorraum;

Wohnnutzfläche:	88,28 m2	Anteile	88
------------------------	-----------------	----------------	-----------

Balkon	Erdgeschoß	8,91 m2	3
---------------	-------------------	----------------	----------

ZUBEHÖR:

Tiefgaragenpl. 9	12,50 m2	7
-------------------------	-----------------	----------

Tiefgaragenpl. 11	15,75 m2	8
--------------------------	-----------------	----------

Kellerabteil B 1b	8,10 m2	2
--------------------------	----------------	----------

Keller 6	21,20 m2	7
-----------------	-----------------	----------

<i>NUTZWERTANTEIL</i>	<i>TOP 7</i>	<i>115 Anteile</i>
------------------------------	---------------------	---------------------------

Nutzfläche TOP 7 Wohnung B1b Haus B Erdgeschoß

TOP 7	Wohnung B1b	Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			6,55 m2
Küche			6,53 m2
Abstellraum			2,25 m2
Wohnzimmer			34,14 m2
Elternzimmer			14,52 m2
Kinderzimmer			13,57 m2
Bad			6,59 m2
WC			1,82 m2
Vorraum			2,31 m2
Wohnnutzfläche Wohnung B1b TOP 7			88,28 m2

TOP 8 Wohnung B02 im Haus B Erdgeschoß

mit Diele, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer,
Elternzimmer, Kinderzimmer,
Bad, WC und Vorraum;

Wohnnutzfläche:	82,77 m2	Anteile	83
------------------------	-----------------	----------------	-----------

Terrasse	Erdgeschoß	10,33 m2	3
-----------------	-------------------	-----------------	----------

ZUBEHÖR:

Garten	Erdgeschoß	112,49 m2	8
--------	------------	-----------	---

Tiefgaragenpl. 10	12,50 m2	7
-------------------	----------	---

Kellerabteil B 02	5,22 m2	1
-------------------	---------	---

NUTZWERTANTEIL **TOP 8** **102 Anteile**

Nutzfläche TOP 8 Wohnung B02 Haus B Erdgeschoß

TOP 8	Wohnung B02	Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			5,21 m2
Küche			6,53 m2
Abstellraum			2,03 m2
Wohnzimmer			34,33 m2
Elternzimmer			13,96 m2
Kinderzimmer			10,11 m2
Bad			6,59 m2
WC			1,76 m2
Vorraum			2,25 m2
Wohnnutzfläche Wohnung B02 TOP 8			82,77 m2

TOP 9 Wohnung B03 im Haus B Obergeschoß

mit Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer,
Elternzimmer, 2 Kinderzimmer,
Bad, WC und Vorraum;

Wohnnutzfläche:	99,04 m2	Anteile	99
------------------------	-----------------	----------------	-----------

Balkon Obergeschoß	8,91 m2		3
---------------------------	----------------	--	----------

ZUBEHÖR:

Tiefgaragenplatz 13	11,50 m2		7
----------------------------	-----------------	--	----------

Kellerabteil B 03	7,52 m2		2
--------------------------	----------------	--	----------

NUTZWERTANTEIL
TOP 9**111 Anteile**

Nutzfläche TOP 9 Wohnung B03 Haus B Obergeschoß

TOP 9	Wohnung B03	Obergeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			10,22 m2
Küche			18,21 m2
Speis			2,31 m2
Wohnzimmer			21,39 m2
Elternzimmer			13,96 m2
Kinderzimmer			10,65 m2
Kinderzimmer			11,61 m2
Bad			6,68 m2
WC			1,76 m2
Vorraum			2,25 m2
Wohnnutzfläche Wohnung B03 TOP 9			99,04 m2

TOP 10 Wohnung B04 im Haus B Obergeschoß

mit Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer,
Elternzimmer, Kinderzimmer,
Bad, WC und Vorraum;

Wohnnutzfläche: 82,67 m2 **Anteile** 83

Balkon Obergeschoß	8,91 m2	3
---------------------------	----------------	----------

ZUBEHÖR:

Tiefgaragenplatz 12	11,50 m2	7
---------------------	----------	---

Kellerabteil B 04	5,02 m2	1
-------------------	---------	---

NUTZWERTANTEIL *TOP 10* *94 Anteile*

Nutzfläche TOP 10 Wohnung B04 Haus B Obergeschoß

TOP 10	Wohnung B04	Obergeschoß	
Wohnnutzfläche			
Diele			5,21 m2
Küche			15,20 m2
Speis			2,04 m2
Wohnzimmer			25,46 m2
Elternzimmer			13,96 m2
Kinderzimmer			10,11 m2
Bad			6,68 m2
WC			1,76 m2
Vorraum			2,25 m2
Wohnnutzfläche Wohnung B04 TOP 10			82,67 m2

TOP 11 Wohnung B05 im Haus B Dachgeschoß

mit Podest, Diele, Gang, Wohnküche,
 Zimmer, DU/WC, Vorraum,
 Gang, Wohnzimmer, Küche, Zimmer,
 Bad, Abstellraum;

Wohnnutzfläche: 113,24 m2 **Anteile 108**

Balkon Dachgeschoß 19,89 m2 **5**

ZUBEHÖR:

Tiefgaragenplatz 6 14,82 m2 **7**

Tiefgaragenplatz 7 12,00 m2 **7**

Kellerabteil B 05 8,10 m2 **2**

Treppe v. Podest OG bis DG pauschal **1**

Dachraum 35,55 m2 **4**

Dachraum 34,12 m2 **3**

NUTZWERTANTEIL
TOP 11**137 Anteile**

Nutzfläche TOP11 Wohnung B05 Haus B Dachgeschoß

TOP 11	Wohnung B05	Dachgeschoß	
Wohnnutzfläche			
Podest			1,59 m2
Diele			5,58 m2
Gang			3,94 m2
Wohnküche			25,00 m2
Zimmer			11,34 m2
DU/WC			5,22 m2
Vorraum			6,29 m2
Gang			2,88 m2
Wohnzimmer			22,86 m2
Küche			6,91 m2
Zimmer			12,63 m2
Bad			6,98 m2
Abstellraum			2,02 m2
Wohnnutzfläche Wohnung B05 TOP 11			113,24 m2

Bei der Ermittlung von Nutzflächen bzw Anteilen zur Begründung von Wohnungseigentum ist entsprechend den Bestimmungen des Paragr. 5 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, von der Nutzfläche der einzelnen Einheiten auszugehen.

Werterhöhende und Vermindernde Umstände, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus Zweckbestimmung, Lage und Zubehör ergeben, sind in Form von Zuschlägen auszudrücken.

Den vorstehenden Nutzwerten bzw. Wohnungseigentumsanteilen, liegen unter Berücksichtigung der örtl. Begebenheiten folgende Ansätze zugrunde.

B E G R Ü N D U N G

Als Regelnutzwert gelten die Wohnnutzflächen im Erdgeschoß und Obergeschoß. 1,00/M²

Wohnnutzflächen für Top 6 im Untergeschoß werden wegen der Lage um 5% abgewertet.

Die Wohnnutzflächen in den Dachgeschoßen werden wegen der Dachschrägen um 5% abgewertet.

Balkonflächen werden mit 0,30/M² gerechnet, die Balkonflächen über 19 m² werden mit 0,25/m² gerechnet.

Terrassen werden mit 0,25 der Fläche gerechnet.

ZUBEHÖR:

Die eigene Stiege (Wohnung B05) wird mit 1 Anteil pauschal bewertet.

Gartenflächen werden je nach Größe und Lage mit 0,07 bis 0,09 der Fläche gerechnet.

Tiefgaragenplätze werden je nach Größe und Befahrbarkeit (Säulen) mit 0,50 bis 0,60 der Fläche gerechnet.

Kellerabteile werden mit 0,25 der Fläche gerechnet.

Abgeschlossene Kellerräume werden mit 0,30 der Fläche gerechnet.

Der abgeschlossene Keller 6 wird mit 0,35 der Fläche gerechnet.

Dachbodenflächen werden auf Grund der Raumhöhe von 0- ca 1,50m nur mit 0,10 der Fläche gerechnet.

Die Ermittlung der Nutzwerte ergab hiemit folgendes Ergebnis

Angabe der Anteile der einzelnen Einheiten
im Verhältnis zum Gesamtanteil von 1.182

TOP 1	118 / 1.182
TOP 2	102 / 1.182
TOP 3	110 / 1.182
TOP 4	93 / 1.182
TOP 5	121 / 1.182
TOP 6	79 / 1.182
TOP 7	115 / 1.182
TOP 8	102 / 1.182
TOP 9	111 / 1.182
TOP 10	94 / 1.182
TOP 11	137 / 1.182

Gesamt 1.182 / 1.182

BAUMEISTER
ING. ANTON RIEDMANN
allg. beed. gerichtlicher Sachverständiger für
Hochbau und Wohnungseigentum
A-6300 ITTER 35 / Tirol
☎ 053 32 / 72 3 21 / od. 0664 / 183 99 90
PLANUNG • BAULEITUNG

Riedmann/Anton

Itter am 07.05.98

der allgemein beeidete, gerichtliche Sachverständige
für Hochbau und Wohnungseigentum