

für Frau Baronig

*1 Kopie am 18.12.09
am Fr. Putzner*

3

PROF. MAG. IUR. JOHANNA PUTZENDOPLER-ÖFFERLBAUER

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierte Sachverständige, LG für ZRS Graz, seit 12. 12. 1995
Fachgebiet 94, 20 Wohnungseigentum (Nutzwertfestsetzung)

Laimburggasse 33
8010 Graz

Telefon: 0316/67 00 12
Telefax: 0316/68 80 99
Mobil: 0650/338 34 37
email: stagl_putzendopler@post.com



2. Auffertigung

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über die Ermittlung
der Nutzwerte und der Mindestanteile

der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte

auf der Liegenschaft

KG 63109 Baierdorf, EZ 207, Grundstücks-Nrn. 326/15 und .168

A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43

Grundbuch Bezirksgericht für ZRS Graz-West

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des WEG 2002
in der Fassung der WRN 2006

Auftrag:

Der Auftrag zur Erstellung des gegenständlichen Gutachtens wurde der Sachverständigen von den Miteigentümern Maximilian Baronigg, OStR Prof. Horst Goldemund und Ing. Josef Zotter erteilt.

Unterlagen:

- 1 aktueller Grundbuchsatz
- 1 Bestandsplan für KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG (in Kopie) erstellt von Arch. DI Klaus Walter, Hauptplatz 1, 8200 Gleisdorf, vom März 2009, Planzahl 262/1.
- 1 Lageplan (in Kopie) vom 9. 3. 2009
- 1 Einreichplan und 1 Baubewilligungsbescheid für die Errichtung der Garage Top 12 (alles in Kopie) vom 12. 2. 1987, GZ: A10/3-KII-22.186/1985-2 vom Magistrat Graz - Baupolizeiamt
- 1 Einreichplan und 1 Baubewilligungsbescheid für die Errichtung der Garage Top 13 (im Original) vom 10. 10. 1973, GZ: A10/3 K II 11074/1973 vom Magistrat Graz - Baupolizeiamt
- 1 Einreichplan und 1 Baubewilligungsbescheid für die Errichtung der Garage Top 14 (im Original) vom 25. 2. 1969, GZ: A10/3-KII-1825/1-1966 vom Magistrat Graz - Baupolizeiamt
- 1 Einreichplan und 1 Baubewilligungsbescheid für die Errichtung des Balkons der Top 10 (im Original) vom 11. 4. 1968, GZ: A10/3-K II 3460-1967 vom Magistrat Graz - Baupolizeiamt
- Angaben der bürgerlichen Miteigentümer
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 i. d. F. der WRN 2006
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten – des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen – nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 bzw. 2002

Besichtigungen: 16. Feber 2009, 4. März 2009

1. B E F U N D

1.1. Allgemein

Auf der Liegenschaft EZ 207, KG 63109 Baierdorf mit den Grundstücks-Nrn. 326/15 und .168 befindet sich ein aus ca. 1900 stammendes Mehrparteienwohn- und Geschäftshaus mit der Orientierungsnummer Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43.

Durch mehrere, im Lauf der Jahre getätigten Sanierungsmaßnahmen, wurden teilweise Wohnungen zusammengelegt und auch größtenteils zu Standardwohnungen gemacht.

Der jetzige Bestand ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus, von welchem man auch in den im Allgemeingut verbleibenden Hof gelangt.

Die Heizversorgung erfolgt mittels Gas- bzw. Strom-Individualheizungen.

Die gesamte Haustechnik ist in den allgemein zugänglichen Kellerräumen und in einem Gang im Kellergeschoß untergebracht.

Da es **keinen Lift** gibt, kommt es zu Stockwerksabschlägen.

Hausbesorgerwohnung wurde **keine** errichtet.

Es gibt auf der Liegenschaft **3 PKW-Abstellplätze (3 Einzel-Garagen)**.

Als **Zubehör** wird zugeordnet:

- allen Wohnungen mindestens 1 **Kellerabteil**
- teilweise **Abstellräume/Lager** im Stiegenhaus
- 1 **WC** zu Top 5 im 1. OG am Gang

1.2 Das Gebäude umfasst insgesamt 5 Geschoße:

- KG
- EG
- 1. OG
- 2. OG
- DG

1.3 Selbständige Wohnungseigentumsobjekte

Die Liegenschaft umfaßt insgesamt **14** wohnungseigentumstaugliche Objekte (§ 2, Abs. 2 WEG 2002 i. d. F. der WRN 2006), in Form von

9 Wohnungen
2 SSR (Geschäftslokale)
3 AP's (Garagen)

wobei als **Zubehör**

- allen Wohnungen mindestens 1 **Kellerabteil**
 - teilweise **Abstellräume/Lager** im Stiegenhaus
 - 1 **WC** zu Top 5 im 1. OG am Gang
- zugeordnet werden.

Gemäß **§ 8 Abs.2 WEG 2002/WRN 2006** werden für Balkone und Terrassen Zuschläge gegeben, welche in einer ganzen Zahl auszudrücken sind, der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl „Eins“ anzusetzen.

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte	14
Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte	0

An allen anderen **Teilen der Liegenschaft**, die der **allgemeinen Benützung dienen**, wie im gegenständlichen Fall:

Im Freien:

- gesamte Freifläche des Hofes
- 2 Schlupfkeller vom Hof aus erreichbar

Im KG:

- allgemeine Erschließungsflächen
- 1 Kellerraum A und 1 Kellerraum B
- 1 Heizraum
- 1 Kellerlager

Von KG bis DG:

- gesamtes Stiegenhaus
- 2 Balkone (von den Zwischengeschoßen EG/1.OG und 1.OG/2.OG aus begehbar)

Im EG:

- Lager
- Allgemein-WC am Gang

Im 1. OG:

- Gang vor Top 6

Im DG:

- Dachraum

kann **Wohnungseigentum nicht begründet** werden.

2. FLÄCHENERMITTLUNG

Die Flächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens. Der bezug habende Plan, erstellt von Arch. DI Klaus Walter, Hauptplatz 1, 8200 Gleisdorf, vom März 2009, Planzahl 262/1, welcher der Sachverständigen von den Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurde, wird dem Gutachten beigelegt.

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der beschriebenen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2 Abs. 1 WEG 2002 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs. 2 WEG 2002) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten (SSR) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (AP) (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet werden kann.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere – baulich nicht verbundene – Teile der Liegenschaft als Zubehör (§ 2 Abs. 3 WEG 2002) im Wohnungseigentum stehen. Dies verbunden mit dem Recht, diese Teile, ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, daß das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Im hier zu bewertenden Fall gibt es folgendes **Zubehör**:

- bei allen Wohnungen mindestens 1 **Kellerabteil**
- teilweise **Abstellräume/Lager** im Stiegenhaus
- 1 WC zu Top 5 im 1. OG am Gang.

An folgenden Teilen der Liegenschaft, die der **allgemeinen Benützung** dienen (§ 2 Abs. 4 WEG 2002), wie im gegenständlichen Fall:

Im Freien:

- gesamte Freifläche des Hofes
- 2 Schlupfkeller vom Hof aus erreichbar

Im KG:

- allgemeine Erschließungsflächen
- 1 Kellerraum A und 1 Kellerraum B
- 1 Heizraum
- 1 Kellerlager

Von KG bis DG:

- gesamtes Stiegenhaus
- 2 Balkone (von den Zwischengeschoßen EG/1.OG und 1.OG/2.OG aus begehbar)

Im EG:

- Lager
- Allgemein-WC am Gang

Im 1. OG:

- Gang vor Top 6

Im DG:

- Dachraum

kann **Wohnungseigentum nicht begründet werden.**

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (§ 2 Abs. 3 WEG 2002). Wertverändernde Zuschläge und Abstriche von insgesamt nicht mehr als 2 % sind ebenso zu vernachlässigen wie Abweichungen des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen WE-Objektes bis 3 % der Nutzfläche.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes, samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert (RNW) von 1,00/m² wird üblicherweise in Entsprechung der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 bzw. 2002) im Geschößbau für eine **im 1. OG befindlichen Wohnung** angesetzt. Im gegenständlichen Fall wird die **TOP 6 im 1. OG** als Regelnutzwohnung bewertet.

Gemäß **§ 8 Abs 2 WEG 2002/WRN 2006** werden für Balkone und Terrassen Zuschläge gegeben, welche in einer ganzen Zahl auszudrücken sind, der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl „Eins“ anzusetzen.

3.2. Legende der Bewertung

Da das zu bewertende Objekt großteils sukzessive im Inneren um- bzw. neu gestaltet wurde, andererseits aber unadaptierte Altbestände blieben, erfolgt die Bewertung jeder Wohnung individuell.

Generell ist lediglich zu sagen, dass die Substandard-Wohnungen im Verhältnis zu den Standard-Wohnungen einen speziellen Abschlag erhalten und die Wohnungen ab dem 2. OG aufgrund des fehlenden Liftes mit den üblichen Stockwerksabschlägen versehen werden.

3.3. Bewertung

Geschoß	Top-Nr.	+-% Zu- / Abschlag f ü r:	RNW
EG	SSR GL TOP 1	+30 gewerbliche Nutzung -5 WC am Gang +25 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	1,250
EG	SSR GL TOP 2	+30 gewerbliche Nutzung 30 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	1,300
EG	WG TOP 3	-25 Substandard (kein WC, H2O in der Kammer) -10 Erdgeschoßlage +2 reine Hoflage -33 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	0,670
1.OG	WG TOP 4	-8 DU in Küche integriert, kein eigenes Bad -8 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	0,920
1.OG	WG TOP 5	-25,0 Substandard (kein WC, H2O in der Küche) -2,5 Vorzimmer und Küche gemeinsam -3,0 reine Nordlage -30,5 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	0,695
1.OG	WG TOP 6	Regelnutzwohnung +0 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	1,000
1.OG	WG TOP 7	keine Zu-/Abschläge +0 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	1,000
2.OG	WG TOP 8	-2,5 Stockwerksabschlag -2,5 Bad und WC gemeinsam -2,5 Vorzimmer und Küche gemeinsam -7,5 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	0,925
2.OG	WG TOP 9	-2,5 Stockwerksabschlag -2,5 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	0,975
2.OG	WG TOP 10	-2,5 Stockwerksabschlag -2,5 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	0,975
DG	WG TOP 11	-5,0 Stockwerksabschlag -2,5 Vorzimmer und Küche gemeinsam +3,0 Südlage +2,0 reine Hoflage -2,5 Summe der Zu-/Abschläge ergibt:	0,975
Bewertung der AP's:			
		Garagen im Hof	0,700
Bewertung von Zubehör:			
		Kellerabteile	0,150
		Lager/Abstellraum im Stiegenhaus	0,500
		WC am Gang zur Alleinbenützung	0,500
Bewertung von Terrassen und Balkonen:			
		Fläche bis ½ der zugehörenden WNFI	0,250
		Fläche ½ bis 1/1 der zugehörenden WNFI	0,200
		Fläche über 1/1 der zugehörenden WNFI	0,150

Flächenaufstellung
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43

	Lage	Raum/Zubehör	Fläche in m²
SSR GL TOP 1	EG	Geschäftsfläche	81,20
		Lager	3,40
		Lager	4,40
		Büro	7,60
		Lager	5,10
		Angestelltenraum	8,30
		Summe WOHNNUTZFL.	110,00
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 17	4,30
SSR GL TOP 2	EG	Gang	2,70
		Geschäft	38,80
		Geschäft	20,60
		WC	1,30
		WC	2,30
		Summe WOHNNUTZFL.	65,70
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 1	4,00
	KG	Kellerabteil 14	2,60
WG TOP 3	EG	Gang	5,80
		Zimmer	13,20
		Kammer/Waschbecken	4,00
		Zimmer	7,80
		Summe WOHNNUTZFL.	30,80
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 8	4,70
WG TOP 4	1.OG	Vorraum	4,20
		Zimmer	22,40
		Büro	11,90
		WC	1,30
		Küche	6,00
		Zimmer	24,00
		Summe WOHNNUTZFL.	69,80
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 4	3,90
	1.OG	Lager/Abstellraum	2,80
WG TOP 5	1.OG	Vorzimmer/Küche	13,10
		Zimmer	20,10
		Summe WOHNNUTZFL.	33,20
		Zubehör:	
	1.OG	WC am Gang zur Alleinbenützung	2,20
	KG	Kellerabteil 2	4,60

Flächenaufstellung
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43

	Lage	Raum/Zubehör	Fläche in m²
WG TOP 6	1.OG	Vorraum	1,90
		WC	1,70
		Küche	13,20
		Bad	2,10
		Zimmer	19,90
		Summe WOHNNUTZFL.	38,80
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 3	4,10
WG TOP 7	1.OG	Vorraum	7,70
		WC	1,30
		Bad	5,80
		Küche	10,30
		Zimmer	41,50
		Zimmer	11,50
		Summe WOHNNUTZFL.	78,10
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 12	20,00
WG TOP 8	2.OG	Vorraum/Küche	12,00
		Bad/WC	3,10
		Zimmer	18,20
		Zimmer	23,90
		Summe WOHNNUTZFL.	57,20
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 5	4,70
WG TOP 9	2.OG	Gang	4,80
		Bad	3,20
		WC	0,60
		Küche	13,10
		Speis	2,10
		Zimmer	21,20
		Zimmer	19,80
		Zimmer	12,90
		Summe WOHNNUTZFL.	77,70
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 9	3,10
	KG	Kellerabteil 11	2,70
	KG	Kellerabteil 13	12,80

Flächenaufstellung
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43

	Lage	Raum/Zubehör	Fläche in m²
WG TOP 10	2.OG	Gang	7,80
		WC	1,30
		Speis	1,30
		Küche	10,20
		Bad	4,20
		Zimmer	17,20
		Zimmer	23,50
		Abstellraum	3,10
		Zimmer	21,30
		Summe WOHNNUTZFL.	89,90
		Balkon	4,40
		Zubehör:	
	2.OG	Lager/Abstellraum	2,80
	KG	Kellerabteil 6	4,40
	KG	Kellerabteil 10	3,80
	KG	Kellerabteil 15	2,90
	KG	Kellerabteil 16	11,50
WG TOP 11	DG	Vorraum/Küche	4,90
		WC	0,50
		DU	2,20
		Zimmer	21,80
		Summe WOHNNUTZFL.	29,40
		Zubehör:	
	KG	Kellerabteil 7	4,50
AP TOP 12	Hof	Garage	19,70
AP TOP 13	Hof	Garage	15,40
AP TOP 14	Hof	Garage	17,30

Gutachten
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43
Nutzwertberechnung und Mindestanteile lt. WEG 2002

	Geschoß Lage	Raum/Zubehör	Fläche in m²	RNW, Zu- u. Abschl.	Nutzwerte	Nutzwerte gerundet	Mindest- anteil in%
SSR GL TOP 1	EG	Geschäftsfläche	81,20				
		Lager	3,40				
		Lager	4,40				
		Büro	7,60				
		Lager	5,10				
		Angestelltenraum	8,30				
		Summe WOHNNUTZFL.	110,00	1,250	137,50	138	
		Zubehör:					
	KG	Kellerabteil 17	4,30	0,150	0,65	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				139	18,39
SSR GL TOP 2	EG	Gang	2,70				
		Geschäft	38,80				
		Geschäft	20,60				
		WC	1,30				
		WC	2,30				
		Summe WOHNNUTZFL.	65,70	1,300	85,41	85	
		Zubehör:					
	KG	Kellerabteil 1	4,00	0,150	0,60	1	
	KG	Kellerabteil 14	2,60	0,150	0,39	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				87	11,51
WG TOP 3	EG	Gang	5,80				
		Zimmer	13,20				
		Kammer/Waschbecken	4,00				
		Zimmer	7,80				
		Summe WOHNNUTZFL.	30,80	0,670	20,64	21	
		Zubehör:					
	KG	Kellerabteil 8	4,70	0,150	0,71	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				22	2,91

Gutachten
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43
Nutzwertberechnung und Mindestanteile lt. WEG 2002

	Geschoß Lage	Raum/Zubehör	Fläche in m²	RNW, Zu- u. Abschl.	Nutzwerte	Nutzwerte gerundet	Mindest- anteil in %
WG TOP 4	1.OG	Vorraum	4,20				
		Zimmer	22,40				
		Büro	11,90				
		WC	1,30				
		Küche	6,00				
		Zimmer	24,00				
		Summe WOHNNUTZFL.	69,80	0,920	64,22	64	
	KG	Zubehör:					
		Kellerabteil 4	3,90	0,150	0,59	1	
		Lager/Abstellraum	2,80	0,500	1,40	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				66	8,73
WG TOP 5	1.OG	Vorzimmer/Küche	13,10				
		Zimmer	20,10				
		Summe WOHNNUTZFL.	33,20	0,695	23,07	23	
		Zubehör:					
	1.OG	WC am Gang zur Alleinbenützung	2,20	0,500	1,10	1	
	KG	Kellerabteil 2	4,60	0,150	0,69	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				25	3,31
WG TOP 6	1.OG	Vorraum	1,90				
		WC	1,70				
		Küche	13,20				
		Bad	2,10				
		Zimmer	19,90				
		Summe WOHNNUTZFL.	38,80	1,000	38,80	39	
	KG	Zubehör:					
		Kellerabteil 3	4,10	0,150	0,62	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				40	5,29

Gutachten
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43
Nutzwertberechnung und Mindestanteile lt. WEG 2002

	Geschoß Lage	Raum/Zubehör	Fläche in m²	RNW, Zu- u. Abschl.	Nutzwerte	Nutzwerte gerundet	Mindest- anteil in %
WG TOP 7	1.OG	Vorraum	7,70				
		WC	1,30				
		Bad	5,80				
		Küche	10,30				
		Zimmer	41,50				
		Zimmer	11,50				
		Summe WOHNNUTZFL.	78,10	1,000	78,10	78	
		Zubehör:					
	KG	Kellerabteil 12	20,00	0,150	3,00	3	
		Nutzwerte gerundet gesamt				81	10,71
WG TOP 8	2.OG	Vorraum/Küche	12,00				
		Bad/WC	3,10				
		Zimmer	18,20				
		Zimmer	23,90				
		Summe WOHNNUTZFL.	57,20	0,925	52,91	53	
		Zubehör:					
	KG	Kellerabteil 5	4,70	0,150	0,71	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				54	7,14
WG TOP 9	2.OG	Gang	4,80				
		Bad	3,20				
		WC	0,60				
		Küche	13,10				
		Speis	2,10				
		Zimmer	21,20				
		Zimmer	19,80				
		Zimmer	12,90				
		Summe WOHNNUTZFL.	77,70	0,975	75,76	76	
		Zubehör:					
	KG	Kellerabteil 9	3,10	0,150	0,47	1	
	KG	Kellerabteil 11	2,70	0,150	0,41	1	
	KG	Kellerabteil 13	12,80	0,150	1,92	2	
		Nutzwerte gerundet gesamt				80	10,58

Gutachten
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43
Nutzwertberechnung und Mindestanteile lt. WEG 2002

	Geschoß Lage	Raum/Zubehör	Fläche in m²	RNW, Zu- u. Abschl.	Nutzwerte	Nutzwerte gerundet	Mindest- anteil in%
WG TOP 10	2.OG	Gang	7,80				
		WC	1,30				
		Speis	1,30				
		Küche	10,20				
		Bad	4,20				
		Zimmer	17,20				
		Zimmer	23,50				
		Abstellraum	3,10				
		Zimmer	21,30				
		Summe WOHNNUTZFL.	89,90	0,975	87,65	88	
		Zuschlag Balkon = 4,4 * 0,975 * 0,25	4,40	0,244	1,07	1	
		Zubehör:					
	2.OG	Lager/Abstellraum	2,80	0,500	1,40	1	
	KG	Kellerabteil 6	4,40	0,150	0,66	1	
	KG	Kellerabteil 10	3,80	0,150	0,57	1	
	KG	Kellerabteil 15	2,90	0,150	0,44	1	
	KG	Kellerabteil 16	11,50	0,150	1,73	2	
		Nutzwerte gerundet gesamt				95	12,57
WG TOP 11	DG	Vorraum/Küche	4,90				
		WC	0,50				
		DU	2,20				
		Zimmer	21,80				
		Summe WOHNNUTZFL.	29,40	0,975	28,67	29	
		Zubehör:					
	KG	Kellerabteil 7	4,50	0,150	0,68	1	
		Nutzwerte gerundet gesamt				30	3,97
AP TOP 12	Hof	Garage	19,70	0,700	13,79	14	
		Nutzwerte gerundet gesamt				14	1,85
AP TOP 13	Hof	Garage	15,40	0,700	10,78	11	
		Nutzwerte gerundet gesamt				11	1,45
AP TOP 14	Hof	Garage	17,30	0,700	12,11	12	
		Nutzwerte gerundet gesamt				12	1,59

ZUSAMMENSTELLUNG
über die Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnhausanlage
A-8020 Graz, Eckertstraße 77/Karl-Morre-Straße 43

Whg. Nr.	Wohnnutz- fläche in m ²	Nutzwert gemäß § 8 WEG 2002	Mindestanteil gemäß § 2 WEG 2002	Mindest- anteil VON 1512 = NUTZWERT in %
BA SSR GL TOP 1 = dpl WALLNER 10849	110,00	1501 139	278 / 1512	18,39✓
BO SSR GL TOP 2 = " PUCHER	65,70	896 87	174 / 1512	11,51✓
GO WG TOP 3✓	30,80	420 22	44 / 1512	2,91✓
GO WG TOP 4✓	69,80	952 66	132 / 1512	8,73✓
ZO WG TOP 5✓	33,20	453 25	50 / 1512	3,31✓
ZO WG TOP 6✓ = " WAGNER	38,80	529 40	80 / 1512	5,29✓
GO WG TOP 7✓	78,10	1066 81	162 / 1512	10,71✓
BA WG TOP 8✓ = " ANNA MARIA BARONIGG	57,20	780 54	108 / 1512	7,14✓
ZO WG TOP 9✓	77,70	1066 80	160 / 1512	10,58✓
BA WG TOP 10✓ = " MAX BARONIGG	89,90	1257 95	190 / 1512	12,57✓
ZO WG TOP 11✓	29,40	401 30	60 / 1512	3,97✓
ZO AP TOP 12	19,70	269 14	28 / 1512	1,85✓
GO AP TOP 13	15,40	210 11	22 / 1512	1,45✓
BA AP TOP 14✓	17,30	236 12	24 / 1512	1,59✓
	733,00	100% 756	1512 / 1512	100,00✓

Φ
WOHNFL.

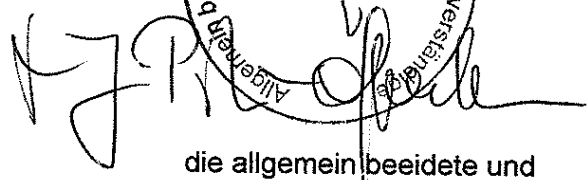
BA = 21,30 ✓ NUTZW.
GO = 23,80 ✓ - II -
ZO = 25,00 ✓ - III -

Der Gesamtnutzwert der o.a. Liegenschaft beträgt:

756

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG 2002) ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 Abs. 1 WEG 2002 je ein halber Mindestanteil zu erwerben.

Graz, 16. März 2009



die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige