



8490 BAD RADKERSBURG - LANGGASSE 53
TELEFON 03476/2311 - TELEFAX 3456
E-Mail: CHRISTIAN.FRUEHWIRTH@NOTAR.AT

Erfassungsnr.: 10-115.012/2024

Bad Radkersburg, am 31.1.2024

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

vom 30. Jänner 2024

abgeschlossen zwischen

1. Johann Kurath, geb. 31.07.1957, Peter-Rosegger-Weg 13, 8071 Hausmannstätten
als Verkäufer einerseits, und
2. Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH, FN 205195h, Hohenrainstraße 35,
8042 Graz-St. Peter, als Käuferin andererseits, wie folgt:

§ 1.

Herr Johann Kurath ist Alleineigentümer der angeführten Liegenschaft:

KATASTRALGEMEINDE 63119 St. Peter EINLAGEZAHL 2204
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

***** ABFRAGEDATUM 29.01.2024
Letzte TZ 11090/2022

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1162	G GST-Fläche	(* 541)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	215	
	Bauf.(20)	52	
	Gärten(10)	274	Hohenrainstraße 35

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 16734/1983 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens für Gst .1162 an
EZ 1502(Gst .200/2)

3 a 16734/1983 Grunddienstbarkeit der Kanalleitung für Gst .1162 an EZ
1502(Gst .200/2, 298/4)

4 a 19365/1996 Abtretung der Hauptmietzinse (C-LNR 12)

5 a 11090/2022 Grunddienstbarkeit Abstellen von Fahrzeugen und Sachen sowie Benützung und Erhaltung eines Carports auf Gst .200/2 für Gst .1162
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Johann Kurath
GEB: 1957-07-31 ADR: Auwiesenweg 4, Graz 8055
h 18974/2013 IM RANG 6771/2013 Kaufvertrag 2013-04-18 Eigentumsrecht
***** C *****
2 a 16734/1983
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst .1162 gem P
VIII a Kaufvertrag 1983-02-10 und Plan für Gst .200/2,
298/4 EZ 1502
3 a 16734/1983
DIENSTBARKEIT der Wasser- und Stromleitung über Gst .1162
gem P VIII b Kaufvertrag 1983-02-10 und Plan für Gst
.200/2, 298/4 EZ 1502
14 a 11090/2022
DIENSTBARKEIT
Alleinbenützung des Tankraumes und Öltanks sowie
Leitungsrecht auf Gst .1162 gem Pkt § 3.
Dienstbarkeitsvertrag 2022-07-05
für Gst .200/2
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Der Vertragsgegenstand ist grundbücherlich wie oben ersichtlich belastet.

Mit diesem Vertrag ist an der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen und wurde zu diesem Zweck das Sachverständigengutachten „Nutzwertgutachten und Nutzwertfeststellung“ des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Mag. Georg Hillinger vom 07.11.2022 eingeholt.

Die für die Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Mindestanteile ergeben sich aus dem vorzitierten Gutachten, welches einen mittelbaren Bestandteil dieses Vertrages bildet und welches von den Vertragsteilen vollinhaltlich anerkannt wird.

Eine auszugsweise Kopie des obzitierten Gutachtens (Beilage ./1) ist diesem Vertrag angeschlossen und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Aus dieser auszugsweisen Kopie ergibt sich auch die Zuordnung der Zubehörobjekte zu den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten:

1.) zu Wohnung Top 01, das Zubehörobjekt Kellerabteil „Keller Top 1“, welches in der Plandarstellung des Kellergeschoßes mit „U.07“, sowie das Zubehörobjekt Garten „Garten 1 Gesamt“, welches in der Plandarstellung des Erdgeschoßes mit „0.16“ bezeichnet ist,

2.) zu Wohnung Top 02, das Zubehörobjekt Kellerabteil „Keller Top 2“, welches in der Plandarstellung des Kellergeschoßes mit „U.08“, sowie das Zubehörobjekt Garten „Garten 2 Gesamt“, welches in der Plandarstellung des Erdgeschoßes mit „0.17“ bezeichnet ist,

3.) zu Wohnung Top 03, das Zubehörobject Kellerabteil „Kellerabteil Top 03“, welches in der Plandarstellung des Kellergeschoßes mit „U.10“ bezeichnet ist,

4.) zu Wohnung Top 04, das Zubehörobject Kellerabteil „Keller Top 4“, welches in der Plandarstellung des Kellergeschoßes mit „U.09“ bezeichnet ist,

§ 2.

Herr Johann Kurath verkauft und übergibt hiermit an die Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH und diese kauft und übernimmt, 404/784 Anteile an der Liegenschaft EZ 2204 der KG 63119 St. Peter, zur Begründung von Wohnungseigentum an der Wohnung Top 04, samt allem tatsächlichen und rechtlichem Zubehör, mit allen Rechten und Pflichten, also so, wie die Verkäuferin den Vertragsgegenstand bisher besaß und benützte und zu besitzen und zu benützen berechtigt war, in sein Eigentum.

Laut obigem Gutachten besteht die Wohnung Top 04 aus Räumlichkeiten mit einer Wohnfläche von 181,19 m², fünf Balkonen mit einer Gesamtfläche von 51,92 m² und dem Kellerabteil Keller Top 4 mit einer Fläche von 11,36 m².

Teil des Vertragsgegenstandes ist auch das im obigen Grundbuchauszug unter A2-LNr. 2 ersichtlich gemachte und auf dem Grundstück .200/2 der KG 63119 St. Peter unter C-LNr. 12 als Dienstbarkeit einverleibte Recht des Abstellens von Fahrzeugen und Sachen sowie Benützung und Erhaltung eines Carports gemäß § 2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 05.07.2022.

§ 3.

Der Kaufpreis wird mit dem Betrage von€ 570.000,00 (Euro fünfhundertsiebzigttausend) vereinbart, und ist binnen 14 (vierzehn) Tagen ab beiderseitiger Vertragsunterfertigung auf das vom Verkäufer bekanntzugebende Konto zu überweisen.

Auf Verzinsung bis zur Fälligkeit und Wertsicherung wird verzichtet.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden, abgesehen von sonstigen Rechtsfolgen des Verzuges, Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. vereinbart.

Auf die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung wird ebenso verzichtet.

§ 4.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgte mit 01.01.2024 und es gehen ab diesem Tag sämtliche mit dem Besitze des Vertragsgegenstandes verbundenen Steuern, Umlagen und öffentlichen Abgaben aller Art, sowie der Zufall und die Gefahr des Besitzes, aber auch alle Besitzesvorteile auf die Käuferin über.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis zum obigen Übergabestichtag an die Käuferin zu übergeben sowie die erforderlichen Haus- und Wohnungsschlüssel auszufolgen.

§ 5.

Die Vertragsteile verzichten ausdrücklich auf die Einholung eines Gutachtens über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses Hohenrainstraße 35 im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002. Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass gem. § 37 Abs. 4 letzter Satz WEG 2002 ein Erhaltungszustand der allgemeinen Teile des Hauses Hohenrainstraße 35 als vereinbart gilt, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert und erklären dass sie diesen Bauzustand als bedungene Eigenschaft anerkennen.

Der Verkäufer haftet, soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart, für keinerlei Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, auch nicht für ein bestimmtes Grundaussmaß, Bodenbeschaffenheit, Zustand, Ertrag oder eine sonstige besondere Eigenschaft des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass derselbe, mit Ausnahme der im obangeführten Grundbuchauszug ersichtlichen Dienstbarkeiten, vollkommen frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechten sowie Rechtsmängeln und frei von Besitzrechten Dritter in Besitz und Eigentum des Käufers übergeht.

Der Verkäufer erklärt, dass zum Übergangsstichtag keine den Vertragsgegenstand betreffenden Verwaltungs- und sonstige öffentliche Abgaben ausstehen und dass weiters keine verwaltungsrechtlichen, baubehördlichen oder sonstige Verfahren, welcher Art immer, anhängig sind und sichert der Käuferin diesbezüglich Klag- und Schadloshaltung zu.

Die Käuferin erklärt den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt zu haben und in Kenntnis dessen Zustandes zu sein.

Die Vertragsteile wurden über die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises hinsichtlich des Vertragsobjektes und über die Strafbarkeit der Unterlassung der Vorlage des Energieausweises durch den Urkundenverfasser belehrt.

§ 6.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren aller Art trägt die Käuferin, die auch den Auftrag zur Errichtung dieses Kaufvertrages erteilt hat.

Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

Der Verkäufer erklärt, dass ihn der Urkundenverfasser über die Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes über die Besteuerung eines allfälligen Immobilienveräußerungsgewinnes informiert hat.

Die Immobilienertragsteuer sowie die Kosten deren Berechnung trägt der Verkäufer.

Dazu erklärt der Verkäufer, dass der Vertragsgegenstand von ihm während der letzten 10 Jahre mehr als fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt wurde und dieser nunmehr aufgegeben wird. Der gegenständliche Liegenschaftsverkauf ist daher von der Entrichtung der Immobilienertragsteuer befreit.

Die Vertragsparteien erteilen dem Vertragserrichter den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Immobilienertragssteuer bzw. den Auftrag zur Anmeldung dieses Vertrages beim Finanzamt hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und der Immobilienertragsteuer.

§ 7.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen sich die Vertragsparteien wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit oder einen Kraftfahrzeugabstellplatz ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen ein, und zwar:

an der Wohnung Top 04 der Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH und an allen übrigen Wohnungseigentumsobjekten entsprechend dem obzitierten Gutachten vom 07.11.2022 dem Herrn Johann Kurath.

Alle übrigen Räumlichkeiten und Teile der Liegenschaft an welchen auf Grund des Nutzwertfestsetzungsgutachtens kein Wohnungseigentum begründet wird, verbleiben in allgemeiner Nutzung der Miteigentümer der Liegenschaft.

§ 8.

Die Vertragsteile treffen nachfolgende Benützungsregelung im Sinne des § 828 Abs 2 ABGB:

Im beiliegenden Plan (Beilage ./2) ist mit grüner Farbe jener Bereich gekennzeichnet, auf welchem sich die dienstbarkeitsgegenständliche Verkehrsfläche betreffend die unter „§ 2.“ angeführte Dienstbarkeit befindet. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Top 04, Hohenrainstraße 35, ist zur ausschließlichen Benützung der gekennzeichneten Fläche berechtigt. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Top 04 tritt im Innenverhältnis zur Miteigentümergeinschaft in alle Rechte aber auch Pflichten, insbesondere die Verpflichtung zur Erhaltung und Erneuerung, gemäß § 2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 05.07.2022 ein und sichert der Eigentümergeinschaft diesbezüglich Schad- und Klagloshaltung zu.

§ 9.

Betreffend die allgemeinen Aufwendungen für die Liegenschaft, werden im Sinne des § 32 WEG 2002 ein abweichender Aufteilungsschlüssel und abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten vereinbart, wie folgt:

1.) Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der Zugangstüren zu Wohnungseigentumsobjekten, Geländer auf Balkonen und Terrassen, Gartenabgrenzungen zwischen Zubehörfächen, Fenster und Jalousien sind von jedem Wohnungseigentümer selbst zu tragen, wobei bei jeder dieser Maßnahmen auf das einheitliche Erscheinungsbild der Gebäude Rücksicht zu nehmen ist und jede dieser Maßnahmen nur in Absprache mit der Hausverwaltung bzw. der Eigentümergeinschaft, umgesetzt werden darf.

2.) Die Aufwendungen gem. § 8. dieses Vertrages sind ausdrücklich nicht von dieser Aufteilungsvereinbarung erfasst.

Diese Vereinbarung ist als abweichender Aufteilungsschlüssel, abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten im Grundbuch einzutragen.

§ 10.

Jeder der Miteigentümer verpflichtet sich gegenüber den anderen Miteigentümern hinsichtlich sämtlicher betreffend seinen Mindestanteil und das Wohnungseigentum eingegangener Verpflichtungen und Verbindlichkeiten diese allein zu berichtigen und die übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommenen schad- und klaglos zu halten.

§ 11.

Für die gegenständliche Liegenschaft wird vorläufig kein externer Verwalter bestellt. Die Verwaltung erfolgt durch die Miteigentümer selbst.

§ 12.

Die vorstehenden Rechte und Verbindlichkeiten werden wechselseitig mit vertraglicher Wirkung angenommen und bewilligen die Vertragsteile, dass aufgrund dieses Vertrages folgende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

In Einlagezahl 2204 der KG 63119 St. Peter:

1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes hinsichtlich 404/784 Anteile für Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH, FN 205195h,
2. hinsichtlich der vorstehenden 404/784 Anteile, die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top 04, für Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH, FN 205195h,
3. hinsichtlich 120/784 Anteile, die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top 01, für Johann Kurath, geb. 31.07.1957,
4. hinsichtlich 130/784 Anteile, die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top 02, für Johann Kurath, geb. 31.07.1957,
5. hinsichtlich 130/784 Anteile, die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top 03, für Johann Kurath, geb. 31.07.1957,
6. in der Aufschrift:
 - a) die Anmerkung des Wohnungseigentums,
 - b) die Ersichtlichmachung der Legende: Top = Wohnung,
7. die Anmerkung der Benützungsvereinbarung gemäß § 8. dieses Vertrages im Sinne des § 828 Abs. 2 ABGB,

- Seite acht -

8. die Ersichtlichmachung des Verteilungsschlüssels sowie der Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten gemäß § 8. dieses Vertrages im Sinne des § 32 Abs. 8 WEG 2002.

§ 13.

Vorstehender Vertrag wird nur in einer Urschrift errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehört.

Sämtliche Vertragsteile erhalten über Wunsch einfache oder beglaubigte Abschriften.

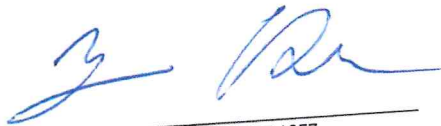
§ 14.

Die Vertragsteile verpflichten sich alle Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentumsvertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

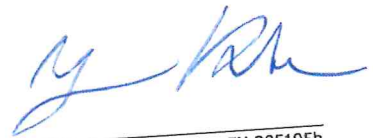
§ 15.

Die Rechtswirksamkeit des vorstehenden Kaufvertrages tritt mit Unterfertigung ein.

Graz, am 30. Jänner 2024



Johann Kurath, geb. 31.07.1957



Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH, FN 205195h

Zusammenfassung: Hohenrainstraße 35, 8042 Graz

Lage	Bezeichnung	RGW	Art	Nutzung	Nutzfläche	Gesamtfläche m ²	Nutzwert einfach	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	Gebäudetell: WOHNUNGEN/SSR								
EG	Top 01		Whg	Wohnung	44,80	184,60	60	15,306	120 / 784
EG	Top 02		Whg	Wohnung	48,86	192,96	66	16,837	132 / 784
OG	Top 03	RGW	Whg	Wohnung	59,68	77,27	64	16,327	128 / 784
OG-DG	Top 04		Whg	Wohnung	181,19	244,47	202	51,531	404 / 784
	Summe der Wohnungen/SSR				334,53	699,30	392	100,000	784 / 784
	Gebäudetell: KFZ-ABSTELLPLÄTZE								
	keine KFZ-Abstellplätze		KFZ	KFZ-Abstellplätze	0,00	0,00	0	0,000	0 / 784
	Summe der KFZ-Abstellplätze				0,00	0,00	0	0,000	0 / 784
	GESAMTSUMME				334,53	699,30	392	100,000	784 / 784
-	Allgemeinfläche					266,26			
-	Summe der Allgemeinflächen					266,26			

Legende: RGW = Regelgeschloßwohnung, SSR = Sonstige Selbstständige Raumnützlichk., Whg = Wohnung, KFZ = Kraftfahrzeug, Nutzfläche = Nutzfläche §2(1) WEG in m²

*Der Mindestanteil wurde gem. §12(1) WEG verdoppelt.

Detailberechnung: Top 01 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt
	1.) Flächenaufstellung								
EG	0.05 Gang	4,78							
EG	0.04 Abstell.	0,99							
EG	0.06 WC	1,47							
EG	0.07 Bad	4,43							
EG	0.09 Zimmer	9,82							
EG	0.08 Wo/Es/Ko	23,31							
	Zwischensumme Fläche	44,80			1,000	44,800			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	44,80							
	Summe Nutzwerte					44,800	45		
	2.) Bestandteil								
EG	0.14 Terrasse	17,00	25,00%		0,250	4,250	4		
	Summe Zuschlag	17,00							
	3.) Zubehör								
EG	0.16 Garten 1 Gesamt	109,59		0,065	0,065	7,123	7		
KG	U.07 Keller Top 1	13,21		0,300	0,300	3,963	4		
	Summe Zubehör	122,80							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	139,80							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage im EG		-2,50%		-2,500				
	Bad und WC getrennt		2,50%		2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	184,60					60	15,306	120 / 71

Detailberechnung: Top 02 (Wohnung)

destantell
 doppelt*

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
EG	0.10 Vorraum	11,64							
EG	0.11 Bad/WC	6,01							
EG	0.12 Küche	5,91							
EG	0.13 Zimmer	25,30							
	Zwischensumme Fläche	48,86			0,975	47,639			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	48,86							
	Summe Nutzwerte					47,639	48		
	2.) Bestandteil								
EG	0.15 Terrasse	22,60	25,00%		0,250	5,650	6		
	Summe Zuschlag	22,60							
	3.) Zubehör								
EG	0.17 Garten 2 Gesamt	109,58		0,069	0,069	7,561	8		
KG	U.08 Keller Top 2	11,92		0,300	0,300	3,576	4		
	Summe Zubehör	121,50							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	144,10							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage im EG		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				-2,500				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,025				
	Nutzwert / m2				0,975				
	Summe Gesamtfläche	192,96					66	16,837	132/ 784

Detailberechnung: Top 03 (RGW / Wohnung)

RGW

Lage	Bezeichnung	Fläche m ²	Nutzwert pro m ² % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt?
	1.) Flächenaufstellung								
OG	Bad/WC	4,80							
OG	Wo/Es/Ko	38,72							
OG	Zimmer	16,16							
	Zwischensumme Fläche	59,68			1,000	59,680			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	59,68							
	Summe Nutzwerte					59,680	60		
	2.) Bestandteil								
OG	Balkon	10,50	20,00%		0,200	2,100	2		
	Summe Zuschlag	10,50							
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil Top 03	7,09		0,300	0,300	2,127	2		
	Summe Zubehör	7,09							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	17,59							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	—		0,00%		0,000				
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m ²				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m ²				1,000				
	Summe Gesamtfläche	77,27					64	16,327	128 / 71

Detailberechnung: Top 04 (Wohnung)

destanteil
doppelt*

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
OG	1.02 Vorraum	9,58							
OG	1.03 WC	2,66							
OG	1.05 Essen/Kochen	49,17							
DG	2.01 Wohnen	71,16							
DG	2.02 Bad/WC	13,13							
DG	2.03 Zimmer	35,49							
	Zwischensumme Fläche	181,19			1,038	187,985			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	181,19							
	Summe Nutzwerte					187,985	188		
	2.) Bestandteil								
OG	1.12 Balkon	16,31	20,00%		0,200	3,262	3		
OG	1.06 Balkon	12,82	20,00%		0,200	2,564	3		
OG	1.04 Balkon	4,33	20,00%		0,200	0,866	1		
DG	2.04 Balkon	16,66	20,00%		0,200	3,332	3		
DG	2.05 Balkon	1,80	20,00%		0,200	0,360	1		
	Summe Zuschlag	51,92							
	3.) Zubehör								
KG	U.09 Keller Top 4	11,36		0,300	0,300	3,408	3		
	Summe Zubehör	11,36							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	63,28							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Bad und WC getrennt		2,50%		2,500				
	Maisonette		2,50%		2,500				
	teilw. Dachschrägen		-1,25%		-1,250				
	Summe Zu-/Abschläge				3,750				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,038				
	Nutzwert / m2				1,038				
	Summe Gesamtfläche	244,47					202	51,531	404 / 784

784

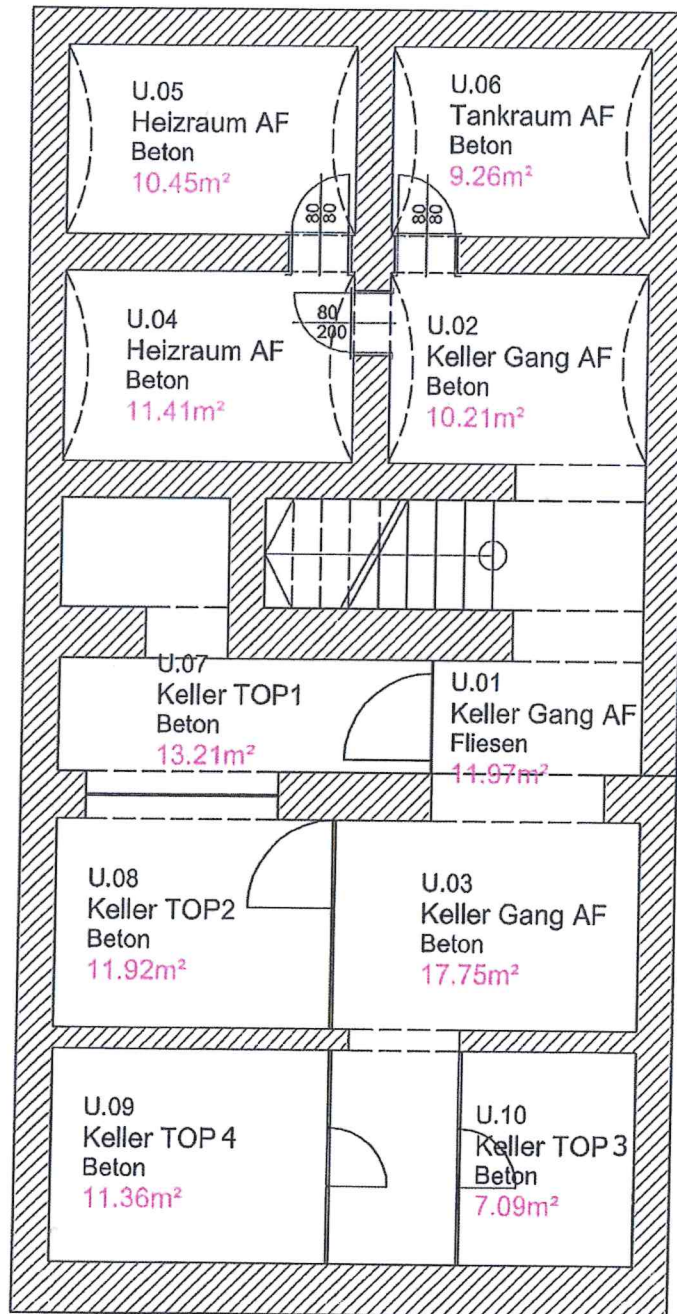
Detailberechnung: Allgemeinfläche

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestant verdoppelt
KG	U.01 Keller Gang AF	11,97							
KG	U.02 Keller Gang AF	10,21							
KG	U.03 Keller Gang AF	17,75							
KG	U.04 Heizraum AF	11,41							
KG	U.05 Heizraum AF	10,45							
KG	U.06 Tankraum AF	9,26							
EG	0.19 Allgemeinfläche	152,58							
EG	0.03 Abstellraum	2,57							
EG	0.01 Gang	19,20							
EG	0.18 Allgemeinfläche	4,00							
OG	1.01 Gang	15,78							
OG	1.11 Balkon	1,08							
	Summe Allgemeinfläche	266,26							

Pläne

Kellergeschoss

Netto-m² Gesamt: 114,63m²



Grundriss Kellergeschoss

Eigentümer:
Johann Kurath
Peter-Rosegger-Weg 13
8071 Hausmannstätten

GST-NR: .1162; KG 63119
Hohenrainsraße 35

Parifizierungsplan

P01

1:100



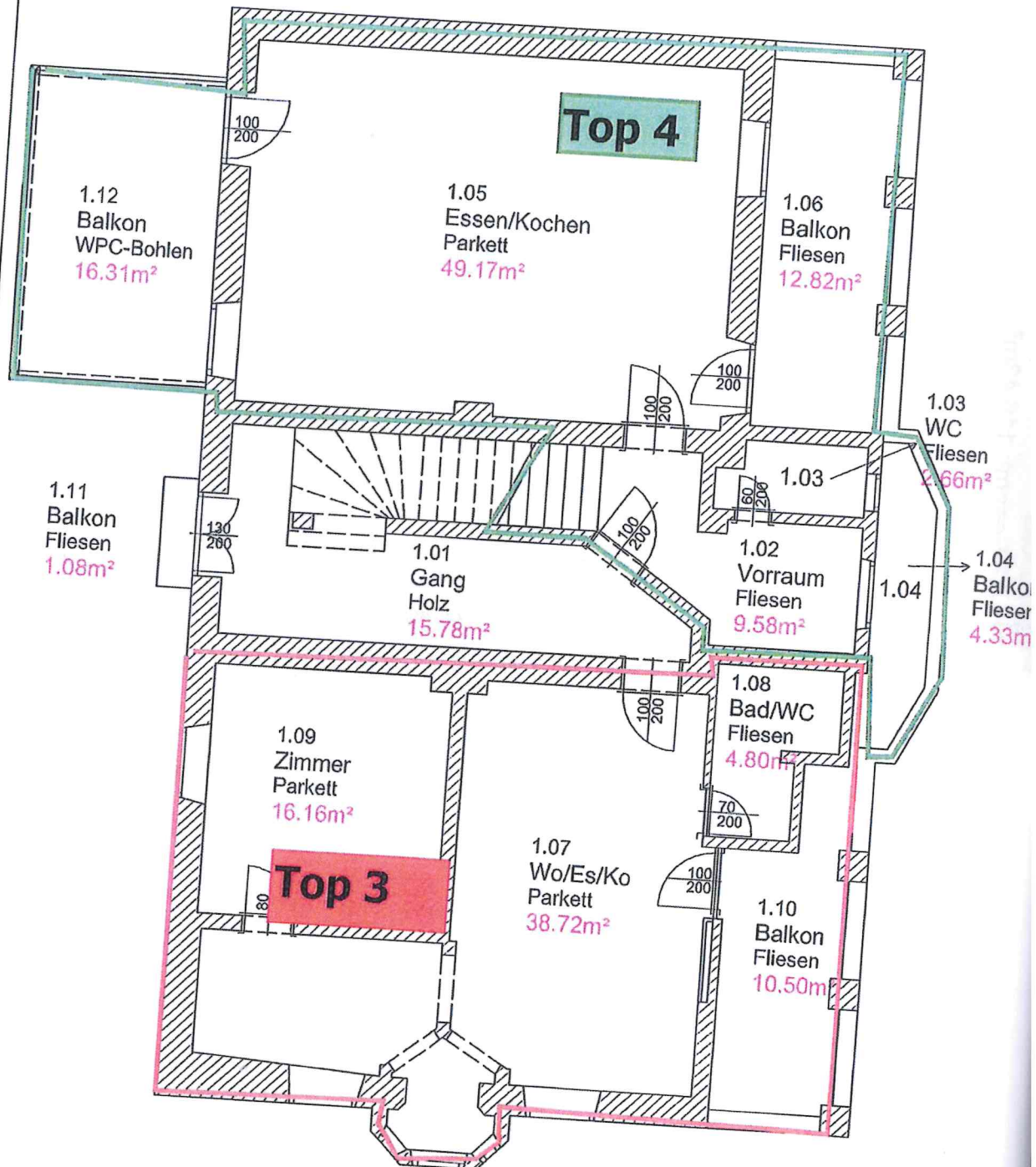
Netto-m² Gesamt: 115,43m²



Peter-Rosegger-Weg 13

1:100

1.Obergeschoss Netto-m² Gesamt: 136,87m²



Grundriss Obergeschoss

Eigentümer:
Johann Kurath
Peter-Rosegger-Weg 13
8071 Hausmannstätten

GST-NR: .1162; KG 63119
Hohenrainsraße 35

Parifizierungsplan

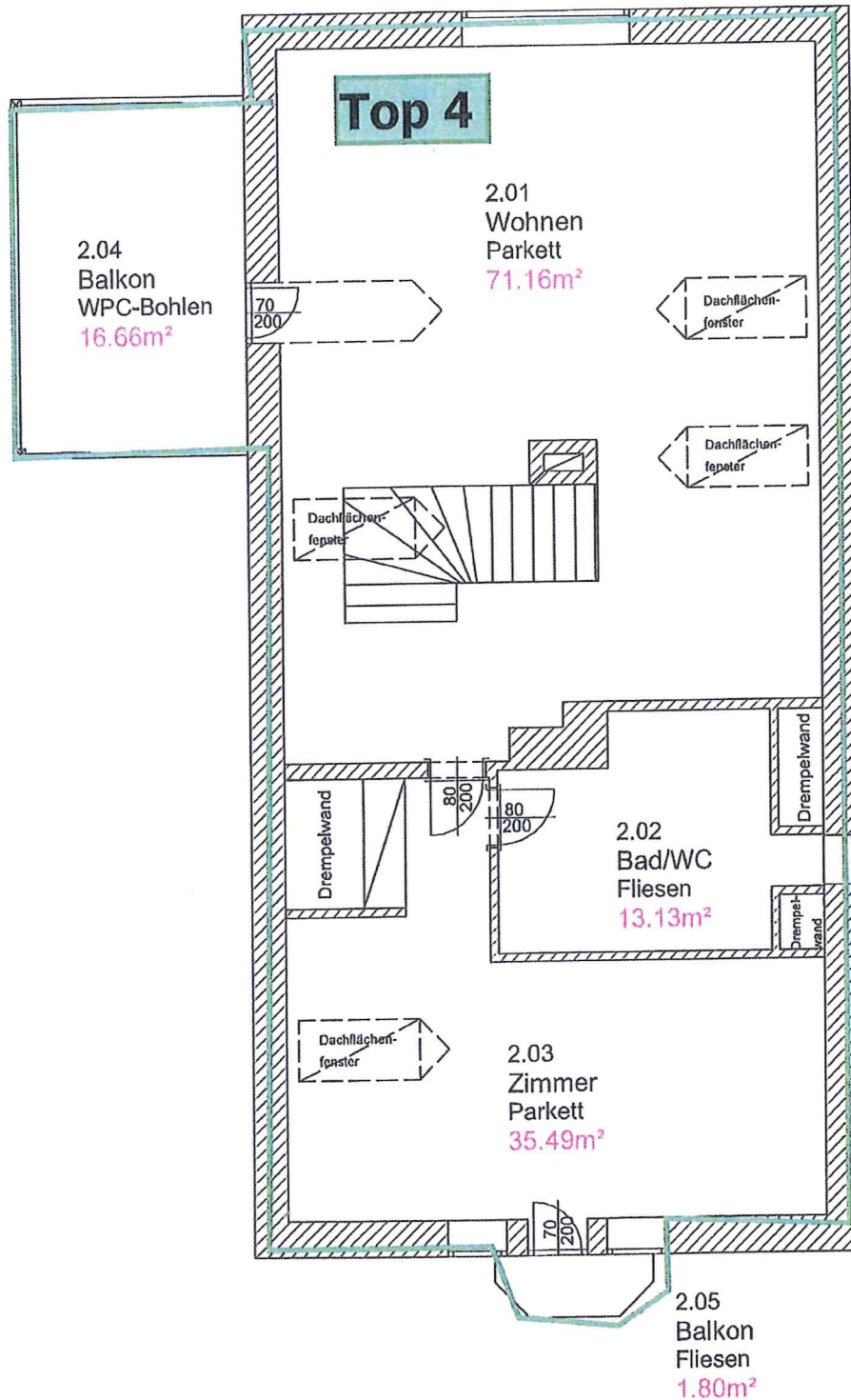
P03

1:100



Dachgeschoss

Netto-m² Gesamt: 119,78m²



Grundriss Dachgeschoss

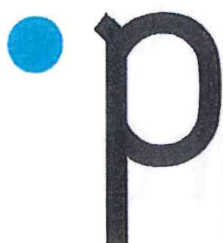
Eigentümer:
Johann Kurath
Peter-Rosegger-Weg 13
8071 Hausmannstätten

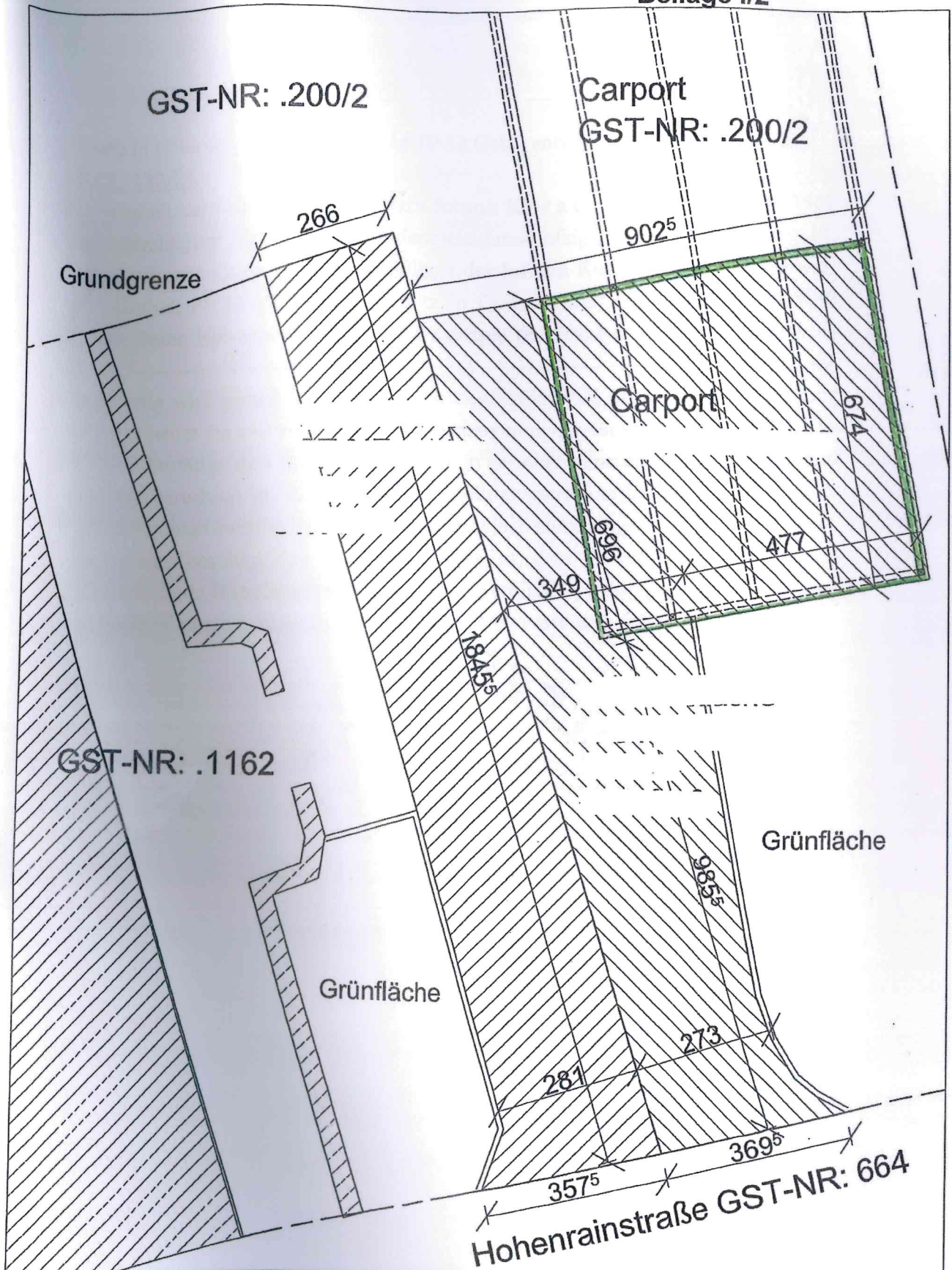
GST-NR: .1162; KG 63119
Hohenrainsraße 35

Parifizierungsplan

P04

1:100





Plan Servitutsflächen

1:100

GST-NR: .1162; KG 63119
Johann Kurath
Peter-Rosegger-Weg 13
8071 Hausmannstätten

GST-NR: .200/2; KG 63119
Christine Söll 1/2; Brigitta Söll 1/2
Hohenrainstraße 35 u. 35a
8042 Graz

SP01

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 120/24

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Johann K u r a t h , geboren am 31.07.1957 (einunddreißigster Juli neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Peter-Rosegger-Weg 13, 8071 Hausmannstätten, als Geschäftsführer der **Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH**, FN 205195h, mit dem Sitz in Graz und der Geschäftsanschrift 8042 Graz-St. Peter, Hohenrainstraße 35, sowie dessen persönlicher Unterschrift, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig wird gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass Herr Johann Kurath in der oben genannten Funktion am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 205195h eingetragene Johann Kurath Vermögensverwaltung GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Bad Radkersburg, am 30.01.2024 (dreißigster Jänner zweitausendvierundzwanzig). ---



Dr. Christian Frühwirth
öffentlicher Notar

Diese Kopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original vollkommen überein. -----
Bad Radkersburg, am 31.10.2025 (einunddreißigster Oktober zweitausendfünfund-
zwanzig). -----




Dr. Christian Frühwirth
öffentlicher Notar

