

**Ing. Klaus BORNEMANN**

**Allg. beeid. u. ger. zert. Sachverständiger**  
**Wagnastraße 15 a, 8430 Leibnitz**

## **GUTACHTEN**

**Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gem. § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl Nr. 417/1975 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 26. November 1993, BGBl. Nr. 800/1993 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 WEG 1975) und BTVG (BGBl, I/7/1977 Artikel II) für die nachstehend angeführte Liegenschaft bescheinigt:**

**Liegenschaft:**

**KG 63112 Gösting, Angasse 58, 8020 Graz**

**Selbständige Räumlichkeiten (§ 1 Abs. 1):**

**8      davon:      8      Wohnungen**

**Wohnungen oder sonstige Räumlichkeiten, an denen**  
**Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§1 Abs. 3 u. 4):**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Stiegenhaus</b>                  |
| <b>3</b> | <b>Kellerräume</b>                  |
| <b>1</b> | <b>Heizraum</b>                     |
| <b>1</b> | <b>Fahrrad- und Kinderwagenraum</b> |
| <b>1</b> | <b>Ferwärmeübergaberaum</b>         |

**Auf der Liegenschaft vorhandene Abstellplätze für Fahrzeuge:**

**0**

**Dieses Gutachten wurde aufgrund nachstehender Urkunden / Unterlagen erstellt:**

**Polierplan**

# **NUTZWERTGUTACHTEN**

**im Sinne des WEG 1975 i. d. F. des 3. WÄG  
und des BTVG (BGBl. I/7/ 1977 Artikel II)**

**KG 63112 Gösting, EZ 209  
Augasse 58, 8020 Graz**

## **I. AUFTRAG:**

Die Herren BM Ing. Artur Sixl und BM Ing. Gümther Joham, 8010 Graz, Grillparzerstraße 15, beauftragten mich, ein Gutachten zwecks Neufestsetzung von Nutzwerten für die lt. Plan ausgewiesenen selbständigen Wohnungen nach den Bestimmungen des WEG 1975 i. d. F. des 3. WÄG und des BTVG (BGBl I/7/1977 Artikel II) vorzunehmen.

Grund der Neufestsetzung:

Umbau/Zubau in 8 Wohnungen

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft  
KG 63112 Gösting, Augasse 58, 8020 Graz

beträgt

**372**

**Nutzwerte**

Auf die unter "Grundlagen" angeführten Urkunden und Unterlagen wird ausdrücklich hingewiesen.

## **II. BEFUND:**

**Eigentum lt. Grundbuchsauszug**

**Anteil je 1/2    BM Ing. Artur Sixl und  
BM Ing. Günther Joham  
Grillparzerstraße 15  
8010 Graz**

**Gesamtgröße:**

**229 m<sup>2</sup>**

### **Beschreibung der Liegenschaft:**

**Lage:**

**direkt an der Straße**

**Gelände:**

**eben**

**Lichteinfall:**

**keine wesentliche Beeinträchtigung**

**Lärmbelästigung:**

**unwesentlich**

### **Kurzbeschreibung des Objektes lt. Planung:**

**Bauart:**

**massiv**

**Geschoße:**

|            |          |
|------------|----------|
| <b>EG:</b> | <b>1</b> |
| <b>OG:</b> | <b>1</b> |
| <b>DG:</b> | <b>1</b> |
| <b>KG:</b> | <b>1</b> |

### **III. GUTACHTEN:**

#### **Allgemeine Bewertungsgrundsätze:**

Die Einzelnutzwerte werden vom sog. "Regelnutzwert" (RNW) abgeleitet, wobei entsprechende Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede vorgenommen werden, die sich lt. § 5 WEG leg. cit. nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerks, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung ergeben. Der Nutzwert für Loggien, Terrassen, Balkone und Veranden wird wie folgt errechnet:

#### **Loggia:**

50 % des dazugeh. Objektnutzwertes

#### **Terrasse:**

Nutzfläche bis  $\frac{1}{2}$  der zugeh. Wohnungsnutzfläche: 25 % des dazugeh. Objektnutzwertes

Nutzfläche  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{1}{1}$  der zugeh. Wohnungsnutzfl.: 20 % des dazugeh. Objektnutzwertes

Nutzfläche über  $\frac{1}{1}$  der zugeh. Wohnungsnutzfl.: 15 % des dazugeh. Objektnutzwertes

#### **Balkon:**

Flächenabstufung wie bei Terrasse

#### **Veranda:**

75 % vom dazugeh. Objektnutzwert

Der Faktor für die KFZ-Abstellflächen entspricht der Lage der Liegenschaft. Im Innenverhältnis zwischen Tiefgaragenstellplätzen und Abstellflächen im Freien werden Abstufungen (z. B. Freifläche =  $\frac{1}{3}$  des Tiefgaragenplatzes) vorgenommen.

Der Nutzwert (NW) einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles (Zubehör) wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 WEG 1975), wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundungen und ab 0,5 durch Aufrundungen zu berücksichtigen sind. Ergibt ein Liegenschaftsanteil einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmung die Zahl Eins nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit der Zahl Eins angesetzt (§ 5 Abs. 4 WEG).

### Bestand/Umbau:

**selbständige Räumlichkeiten  
gem. § 1 Abs. 1 WEG**

**8**

**diese gliedern sich auf in  
Wohnungen:**

**8**

**Sonst. Räumlichkeiten:**

**0**

**sonst. selbständige Räumlichkeiten:**

**0**

### Zahl der bewerteten Objekte:

**15**

**Objekte, an den WE gem.**

**1**

**Heizraum**

**§ 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen**

**3**

**Kellerräume**

**kann bzw. auftragsgemäß nicht**

**1**

**Stiegenhaus**

**bestehen soll:**

**1**

**Fahrrad-Kinderwagenraum**

**1**

**Fernwärmeübergaberum**

**Übrige im § 1 Abs. 4 erwähnten Teile der Liegenschaft, wie allgemeine Zugänge, Stiegenhäuser  
etc., verbleiben im gemeinsamen Eigentum.**

**Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit b  
WEG 1975 befinden sich auf der  
Liegenschaft**

**Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:**

**0**

**Anzahl der Wohnungen:**

**8**

**davon mit Zubehör-Stellplätzen  
gem. § 1 Abs. 2 versorgt:**

**keine**

**Die Zweckbestimmung der einzelnen Objekte und die Zuordnung von Zubehör erfolgte nach  
Angaben des Liegenschaftseigentümers.**

# Umfassende Sanierung 8020 Graz, Augasse 58, 8WE

## Nettonutzflächen Wohnungen W 0.1 - W 2.2

| W 0.1 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt                     |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------------|
|       | Bad/WC          | 2,46 m | x | 1,63 m | x | 1,0    | = | 4,01 m <sup>2</sup>  | 4,01 m <sup>2</sup>        |
|       | Wohnen          | 4,35 m | x | 4,20 m | x | 1,0    | = | 18,27 m <sup>2</sup> |                            |
|       |                 | 1,04 m | x | 0,15 m | x | -1,0   | = | -0,16 m <sup>2</sup> |                            |
|       |                 | 0,10 m | x | 1,23 m | x | 1,0    | = | 0,12 m <sup>2</sup>  | 18,24 m <sup>2</sup>       |
|       | Küche           | 1,85 m | x | 2,18 m | x | 1,0    | = | 4,03 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 0,10 m | x | 1,23 m | x | 1,0    | = | 0,12 m <sup>2</sup>  | 4,16 m <sup>2</sup>        |
|       | Depot           | 0,85 m | x | 1,02 m | x | 1,0    | = | 0,87 m <sup>2</sup>  | 0,87 m <sup>2</sup>        |
|       | Vorraum         | 1,60 m | x | 2,47 m | x | 1,0    | = | 3,95 m <sup>2</sup>  | 3,95 m <sup>2</sup>        |
|       | <b>Summe</b>    |        |   |        |   |        |   |                      | <b>31,22 m<sup>2</sup></b> |

| W 0.2 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt                     |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------------|
|       | WC              | 1,70 m | x | 1,00 m | x | 1,0    | = | 1,70 m <sup>2</sup>  | 1,70 m <sup>2</sup>        |
|       | Bad             | 1,56 m | x | 2,18 m | x | 1,0    | = | 3,40 m <sup>2</sup>  | 3,40 m <sup>2</sup>        |
|       | Depot           | 1,26 m | x | 1,93 m | x | 1,0    | = | 2,43 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 0,27 m | x | 0,88 m | x | 1,0    | = | 0,24 m <sup>2</sup>  | 2,67 m <sup>2</sup>        |
|       | Wohnen          | 5,05 m | x | 4,14 m | x | 1,0    | = | 20,91 m <sup>2</sup> |                            |
|       |                 | 0,10 m | x | 1,23 m | x | 1,0    | = | 0,12 m <sup>2</sup>  | 21,03 m <sup>2</sup>       |
|       | Vorraum         | 3,49 m | x | 1,17 m | x | 1,0    | = | 4,08 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 1,69 m | x | 1,10 m | x | 1,0    | = | 1,86 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 1,08 m | x | 0,05 m | x | 1,0    | = | 0,05 m <sup>2</sup>  | 6,00 m <sup>2</sup>        |
|       | Küche           | 1,85 m | x | 4,05 m | x | 1,0    | = | 7,49 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 1,03 m | x | 0,36 m | x | 1,0    | = | 0,37 m <sup>2</sup>  | 7,86 m <sup>2</sup>        |
|       | <b>Summe</b>    |        |   |        |   |        |   |                      | <b>42,66 m<sup>2</sup></b> |

| W 0.3 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt                     |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------------|
|       | Bad             | 1,98 m | x | 1,88 m | x | 1,0    | = | 3,73 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 0,10 m | x | 1,88 m | x | 0,5    | = | 0,09 m <sup>2</sup>  | 3,82 m <sup>2</sup>        |
|       | WC              | 1,03 m | x | 1,77 m | x | 1,0    | = | 1,82 m <sup>2</sup>  | 1,82 m <sup>2</sup>        |
|       | Schlafen        | 4,11 m | x | 3,27 m | x | 1,0    | = | 13,44 m <sup>2</sup> |                            |
|       |                 | 1,03 m | x | 0,11 m | x | 1,0    | = | 0,11 m <sup>2</sup>  | 13,55 m <sup>2</sup>       |
|       | Wohnen          | 5,51 m | x | 3,38 m | x | 1,0    | = | 18,60 m <sup>2</sup> |                            |
|       |                 | 1,55 m | x | 0,60 m | x | -1,0   | = | -0,93 m <sup>2</sup> | 17,67 m <sup>2</sup>       |
|       | Küche           | 1,83 m | x | 2,78 m | x | 1,0    | = | 5,06 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 0,15 m | x | 2,78 m | x | 0,5    | = | 0,20 m <sup>2</sup>  | 5,27 m <sup>2</sup>        |
|       | Vorraum         | 3,22 m | x | 1,80 m | x | 1,0    | = | 5,79 m <sup>2</sup>  |                            |
|       |                 | 0,09 m | x | 1,80 m | x | 0,5    | = | 0,08 m <sup>2</sup>  | 5,87 m <sup>2</sup>        |
|       | <b>Summe</b>    |        |   |        |   |        |   |                      | <b>48,00 m<sup>2</sup></b> |

| W 1.1 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt                     |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------------|
|       | Bad/WC          | 2,57 m | x | 1,63 m | x | 1,0    | = | 4,19 m <sup>2</sup>  | 4,19 m <sup>2</sup>        |
|       | Wohnen          | 4,55 m | x | 4,73 m | x | 1,0    | = | 21,52 m <sup>2</sup> |                            |
|       |                 | 2,41 m | x | 0,83 m | x | -1,0   | = | -2,00 m <sup>2</sup> | 19,52 m <sup>2</sup>       |
|       | Küche           | 2,05 m | x | 1,85 m | x | 1,0    | = | 3,79 m <sup>2</sup>  | 3,79 m <sup>2</sup>        |
|       | Depot           | 1,05 m | x | 1,02 m | x | 1,0    | = | 1,07 m <sup>2</sup>  | 1,07 m <sup>2</sup>        |
|       | Vorraum         | 1,60 m | x | 2,52 m | x | 1,0    | = | 4,03 m <sup>2</sup>  | 4,03 m <sup>2</sup>        |
|       | <b>Summe</b>    |        |   |        |   |        |   |                      | <b>32,61 m<sup>2</sup></b> |

# Umfassende Sanierung 8020 Graz, Augasse 58, 8WE

| W 1.2 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt               |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------|
|       | WC              | 1,60 m | x | 1,00 m | x | 1,0    | = | 1,60 m <sup>2</sup>  | 1,60 m <sup>2</sup>  |
|       | Bad             | 1,66 m | x | 2,27 m | x | 1,0    | = | 3,77 m <sup>2</sup>  | 4,04 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 1,06 m | x | 0,26 m | x | 1,0    | = | 0,28 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Küche           | 2,69 m | x | 2,19 m | x | 1,0    | = | 5,89 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 1,66 m | x | 0,09 m | x | 0,5    | = | 0,07 m <sup>2</sup>  | 6,20 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 0,27 m | x | 0,88 m | x | 1,0    | = | 0,24 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Vorraum         | 3,39 m | x | 1,17 m | x | 1,0    | = | 3,97 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 1,00 m | x | 1,27 m | x | 1,0    | = | 1,27 m <sup>2</sup>  | 7,15 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 1,08 m | x | 0,05 m | x | 1,0    | = | 0,05 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 1,69 m | x | 1,10 m | x | 1,0    | = | 1,86 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Wohnen          | 4,07 m | x | 4,17 m | x | 1,0    | = | 16,97 m <sup>2</sup> | 16,97 m <sup>2</sup> |
|       | Zimmer          | 3,18 m | x | 4,17 m | x | 1,0    | = | 13,26 m <sup>2</sup> | 12,21 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 0,16 m | x | 1,03 m | x | 1,0    | = | 0,16 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 1,10 m | x | 1,10 m | x | -1,0   | = | -1,21 m <sup>2</sup> |                      |
|       | Summe           |        |   |        |   |        |   |                      | 48,18 m <sup>2</sup> |

| W 1.3 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt               |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------|
|       | Bad             | 1,98 m | x | 1,88 m | x | 1,0    | = | 3,73 m <sup>2</sup>  | 3,82 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 0,10 m | x | 1,88 m | x | 0,5    | = | 0,09 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | WC              | 1,03 m | x | 1,77 m | x | 1,0    | = | 1,82 m <sup>2</sup>  | 1,82 m <sup>2</sup>  |
|       | Schlafen        | 4,11 m | x | 3,27 m | x | 1,0    | = | 13,44 m <sup>2</sup> | 13,55 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 1,03 m | x | 0,11 m | x | 1,0    | = | 0,11 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Wohnen          | 5,51 m | x | 3,38 m | x | 1,0    | = | 18,60 m <sup>2</sup> | 17,67 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 1,55 m | x | 0,60 m | x | -1,0   | = | -0,93 m <sup>2</sup> |                      |
|       | Küche           | 1,83 m | x | 2,78 m | x | 1,0    | = | 5,06 m <sup>2</sup>  | 5,27 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 0,15 m | x | 2,78 m | x | 0,5    | = | 0,20 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Vorraum         | 3,22 m | x | 1,80 m | x | 1,0    | = | 5,79 m <sup>2</sup>  | 5,87 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 0,09 m | x | 1,80 m | x | 0,5    | = | 0,08 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Summe           |        |   |        |   |        |   |                      | 48,00 m <sup>2</sup> |

| W 2.1 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt               |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------|
|       | Schlafen        | 3,81 m | x | 4,31 m | x | 1,0    | = | 16,42 m <sup>2</sup> | 16,42 m <sup>2</sup> |
|       | Zimmer          | 3,49 m | x | 4,31 m | x | 1,0    | = | 15,04 m <sup>2</sup> | 15,20 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 0,16 m | x | 1,03 m | x | 1,0    | = | 0,16 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Bad             | 2,41 m | x | 2,30 m | x | 1,0    | = | 5,54 m <sup>2</sup>  | 5,54 m <sup>2</sup>  |
|       | WC              | 1,72 m | x | 1,00 m | x | 1,0    | = | 1,72 m <sup>2</sup>  | 1,72 m <sup>2</sup>  |
|       | Vorraum         | 3,10 m | x | 1,20 m | x | 1,0    | = | 3,72 m <sup>2</sup>  | 10,09 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 1,29 m | x | 0,85 m | x | 1,0    | = | 1,09 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 3,08 m | x | 1,70 m | x | 1,0    | = | 5,23 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 0,05 m | x | 1,10 m | x | 1,0    | = | 0,06 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Wohnen          | 4,23 m | x | 4,40 m | x | 1,0    | = | 18,59 m <sup>2</sup> | 18,34 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 0,72 m | x | 0,35 m | x | -1,0   | = | -0,25 m <sup>2</sup> |                      |
|       | Küche           | 3,08 m | x | 2,95 m | x | 1,0    | = | 9,07 m <sup>2</sup>  | 9,07 m <sup>2</sup>  |
|       | Depot           | 1,69 m | x | 1,95 m | x | 1,0    | = | 3,30 m <sup>2</sup>  | 3,30 m <sup>2</sup>  |
|       | Summe           |        |   |        |   |        |   |                      | 79,68 m <sup>2</sup> |



# Umfassende Sanierung 8020 Graz, Augasse 58, 8WE

| W 2.2 | Raumbezeichnung | Länge  | x | Breite | x | Faktor | = | Fläche               | Gesamt               |
|-------|-----------------|--------|---|--------|---|--------|---|----------------------|----------------------|
|       | Bad             | 2,00 m | x | 2,33 m | x | 1,0    | = | 4,66 m <sup>2</sup>  | 4,69 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 1,09 m | x | 0,06 m | x | 0,5    | = | 0,03 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | WC              | 1,00 m | x | 1,70 m | x | 1,0    | = | 1,70 m <sup>2</sup>  | 1,70 m <sup>2</sup>  |
|       | Depot           | 1,57 m | x | 0,75 m | x | 1,0    | = | 1,17 m <sup>2</sup>  | 1,23 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 1,57 m | x | 0,08 m | x | 0,5    | = | 0,06 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Vorraum         | 1,57 m | x | 1,55 m | x | 1,0    | = | 2,43 m <sup>2</sup>  | 6,88 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 2,98 m | x | 1,20 m | x | 1,0    | = | 3,57 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 1,10 m | x | 1,24 m | x | 0,5    | = | 0,68 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 0,06 m | x | 1,20 m | x | 0,5    | = | 0,04 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 0,73 m | x | 0,44 m | x | 0,5    | = | 0,16 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Schlafen        | 5,38 m | x | 3,27 m | x | 1,0    | = | 17,59 m <sup>2</sup> | 17,18 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 1,03 m | x | 0,11 m | x | 1,0    | = | 0,11 m <sup>2</sup>  |                      |
|       |                 | 1,00 m | x | 0,70 m | x | -1,0   | = | -0,70 m <sup>2</sup> |                      |
|       |                 | 0,14 m | x | 2,57 m | x | 0,5    | = | 0,17 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Küche           | 1,83 m | x | 2,78 m | x | 1,0    | = | 5,06 m <sup>2</sup>  | 5,27 m <sup>2</sup>  |
|       |                 | 0,15 m | x | 2,78 m | x | 0,5    | = | 0,20 m <sup>2</sup>  |                      |
|       | Wohnen          | 5,51 m | x | 3,38 m | x | 1,0    | = | 18,60 m <sup>2</sup> | 17,92 m <sup>2</sup> |
|       |                 | 1,13 m | x | 0,60 m | x | -1,0   | = | -0,68 m <sup>2</sup> |                      |
| Summe |                 |        |   |        |   |        |   |                      | 54,86 m <sup>2</sup> |

## Zusammenstellung W 0.1 - W 2.2

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| W 0.1         | 31,22 m <sup>2</sup>        |
| W 0.2         | 42,66 m <sup>2</sup>        |
| W 0.3         | 48,00 m <sup>2</sup>        |
| W 1.1         | 32,61 m <sup>2</sup>        |
| W 1.2         | 48,18 m <sup>2</sup>        |
| W 1.3         | 48,00 m <sup>2</sup>        |
| W 2.1         | 79,68 m <sup>2</sup>        |
| W 2.2         | 54,86 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>385,21 m<sup>2</sup></b> |

# ABWEICHUNGEN VOM REGELNUTZWERT

(RNW = Regelnutzwert)

|              |            |            |                   |                                                                                         |                                    |         |        |       |
|--------------|------------|------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------|--------|-------|
| Gesch.<br>EG | Top<br>0.1 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung<br>Lage EG<br>Lage an der Hauptstraße<br>Bad/WC in einem Raum | Abschl.<br>2,500<br>2,500<br>2,500 | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         | 7,500                              |         |        | 0,925 |
| Gesch.<br>EG | Top<br>0.2 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung<br>Lage EG<br>Lage an der Hauptstraße                         | Abschl.<br>2,500<br>2,500          | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         | 5,000                              |         |        | 0,950 |
| Gesch.<br>EG | Top<br>0.3 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung<br>Lage EG                                                    | Abschl.<br>2,500                   | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         | 2,500                              |         |        | 0,975 |
| Gesch.<br>OG | Top<br>1.1 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung<br>Bad/WC in einem Raum<br>Lage an der Hauptstraße            | Abschl.<br>2,500<br>2,500          | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         | 5,000                              |         |        | 0,950 |
| Gesch.<br>OG | Top<br>1.2 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung<br>Lage an der Hauptstraße                                    | Abschl.<br>2,500                   | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         | 2,500                              |         |        | 0,975 |
| Gesch.<br>OG | Top<br>1.3 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung                                                               | Abschl.                            | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         |                                    |         |        | 1,000 |
| Gesch.<br>DG | Top<br>2.1 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung<br>Lage an der Hauptstraße<br>Dachschrägen                    | Abschl.<br>2,500<br>2,500          | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         | 5,000                              |         |        | 0,950 |
| Gesch.<br>DG | Top<br>2.2 | RNW<br>1,0 | Objekt<br>Wohnung | Begründung der Abweichung<br>Dachschrägen                                               | Abschl.<br>2,500                   | Zuschl. | kumul. | NW/m² |
|              |            |            |                   |                                                                                         | 2,500                              |         |        | 0,975 |

# GUTACHTEN

| Top<br>Nr. | Lage | Nutzfl.<br>m² | Bestand | Bewertung | Einzel-<br>Nutzwert | Gesamt- | Mindest-<br>anteil<br>in % |
|------------|------|---------------|---------|-----------|---------------------|---------|----------------------------|
| W 01       | EG   | 31,22         | Wohnung | 0,925     | 28,88               |         |                            |
|            |      |               |         |           | 28,88               | 29      | 7,80                       |
| W 02       | EG   | 42,66         | Wohnung | 0,950     | 40,53               |         |                            |
|            |      |               |         |           | 40,53               | 41      | 11,02                      |
| W 03       | EG   | 48,00         | Wohnung | 0,975     | 46,80               |         |                            |
|            |      |               |         |           | 46,80               | 47      | 12,63                      |
| W 11       | OG   | 32,61         | Wohnung | 0,950     | 30,98               |         |                            |
|            |      |               |         |           | 30,98               | 31      | 8,33                       |
| W 12       | OG   | 48,18         | Wohnung | 0,975     | 46,97               |         |                            |
|            |      |               |         |           | 46,97               | 47      | 12,63                      |
| W 13       | OG   | 48,00         | Wohnung | 1,000     | 48,00               |         |                            |
|            |      |               |         |           | 48,00               | 48      | 12,91                      |

|      |    |       |         |       |       |    |       |
|------|----|-------|---------|-------|-------|----|-------|
| W 21 | DG | 79,68 | Wohnung | 0,950 | 75,69 |    |       |
|      |    |       |         |       | 75,69 | 76 | 20,43 |

|      |    |       |         |       |       |    |       |
|------|----|-------|---------|-------|-------|----|-------|
| W 22 | DG | 54,86 | Wohnung | 0,975 | 53,49 |    |       |
|      |    |       |         |       | 53,49 | 53 | 14,25 |

Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975:

|                 |       |
|-----------------|-------|
| <u>Nutzwert</u> |       |
| 372             | 100 % |

MÄRZ 01

Gezeichnet der Sachverständige:

(Ing. Klaus BORNEMANN)  
 (Allg. beeid. u. ger. zert. Sachverständiger)  
 (Wagnastraße 15 a, 8430 Leibnitz)