



WS 10/2009
architekt dipl. ing. johann wahlhütter

ZT, SV, Bau-SV

staatlich befugter und beedeter ziviltechniker
8044 graz, prellerbergstrasse 111 tel.: 03132/43 321 fax: /53 506
mobil: 0664 / 13 40 144 email: architektur@wah.at
architektur, umwelt, gutachten, projektmanagement

Objekt: 2650 WEG Neugasse 61, 8200 Gleisdorf

Datum: 01.01.2020

Aktencode: NWG - Nutzwertgutachten | App-
Tag: Objektunterlagen
Betreff: Nutzwertgutachten_WEG Neugasse 61,
ITS.FILE.269673



Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und
über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für
Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 500
Grundbuch: 68111 Gleisdorf
Bezirksgericht: Gleisdorf
GST-NR: 600/25
GST-Adresse: in 8200 Gleisdorf, Neugasse 61

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes idF der
Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) – BGBl 2002/70 idF BGBl
2006/124

Graz, am 06.09.2010

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Franz Reicher	8200 Gleisdorf, Neugasse 61

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 500, Grundbuch 68111 Gleisdorf, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

Ortsbesichtigung

Dienstag, 27.07.2010

Bewertungstichtag

Mittwoch, 06.09.2010

Unterlagen / Grundlagen

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Baubescheid 29.08.1983 GZ. 131-9R38/2-1983
Benützungsbewilligung 5.08.1991 GZ. 91/4277-5

- Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl 2002/70 idFBGBl 2006/124)
- Grundbuchsauszug EZ 500 Grundbuch 68111 Gleisdorf
- Auszug aus dem Katasterplan Grundbuch 68111 Gleisdorf
- Teilungsplan des Zivilgeometers Dieter Fachbach GZ 677/10 vom 1.9.2010: F&F Vermessung 8200 Gleisdorf, Flöcking 135 (Grundbücherliche Durchführung in Arbeit)
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid für den Zubau 1983
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk für den Zubau 1983
- Parifizierungspläne mit der farblichen Darstellung der einzelnen selbständigen Einheiten
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Befund

Grundbuchsstand EZ 500 Grundbuch 68111 Gleisdorf

Liegenschaftsadresse:	Neugasse 61, 8200 Gleisdorf
Grundbuch:	68111 Gleisdorf
Einlagezahl:	500
Grundstücksnummer:	600/25
Bezirksgericht:	Gleisdorf

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 500 Grundbuch 68111 Gleisdorf mit dem Grundstück Nr. 600/25 befindet sich in Neugasse 61, 8200 Gleisdorf.

Die Gesamtfläche beträgt 566m².

Ferner besteht ein Durchfahrtsrecht für die GST.: 286/1 und 600/27.

Die Zufahrt erfolgt von der Neugasse aus.

Das Grundstück ist eben und mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

An der westlichen Grenze schließt ein Schuppen an das Hauptgebäude an, er beinhaltet Abstellräume, die den einzelnen Wohnungen zugeordnet sind.

An der nördlichen Grenze steht ein Flugdach für zwei KFZ Abstellplätze (P5, P6), auf dem schmalen und langen Teil der Liegenschaft befindet sich ein Carport mit zwei Doppelparkplätzen (Doppelparker 1 mit P1 u. P2, Doppelparker 2 mit P3 u. P4) und nördlich davon ein Garten, welcher eine Allgemeinfläche darstellt.

Im Innenhof liegt der Garten der dem Top 1 zugeordnet ist.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Das Wohnhaus ist dreigeschoßig, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und ist mit einem Satteldach gedeckt. Die zwei Dachböden sind den beiden Wohnungen im zweiten OG zugeordnet und nicht ausgebaut.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, wobei der östliche Teil (enthält im EG die Garagen) später zugebaut wurde (1983).

Im Erdgeschoß befinden sich die beiden Garagen, die Wohnung Top 1 die zugeordneten Abstellräume und der Technikraum mit der Zentralheizung (feste Brennstoffe), welcher eine Allgemeinfläche darstellt, an der kein Wohnungseigentum begründet werden kann. Auch zwei der Abstellräume stellen Allgemeinflächen dar.

Im ersten Obergeschoß, welches über eine Außentreppe erreicht wird, befinden sich die Wohnungen Top 2 und Top 3.

Dem Top 2 sind ein Balkon und ein Abstellraum zugeordnet.

Im zweiten Obergeschoß befinden sich die Wohnungen Top 4 und Top 5.
Das 2.OG. erreicht man über eine Innentreppe.
Dem Top 4 ist ein Balkon zugeschlagen und ein Dachboden zugeordnet.
Dem Top 5 ist ein Dachboden zugeordnet.
Die Ausstattung der Wohnungen kann als gut und zeitgemäß angesehen werden.

An der westlichen Grundstücksgrenze schließt ein Schuppen (massiv) an, in welchem sich den Tops zugeordnete Abstellräume befinden.

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

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 10 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

5 Wohnungen
0 sonstige selbständige Räumlichkeiten
6 Abstellplätze für KFZ davon zwei Doppelparker (gesamt 8KFZ)

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	5	0
KFZ Abstellplätze überdacht	2	0
KFZ Abstellplätze im Doppelparker überdacht	2DP (2DP=4KFZ)	0
KFZ Abstellplätze in Garagen	2	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.
Es sind dies die Gänge und Stiegenhäuser, der Technikraum, 2 Abstellräume, die Zufahrten und der Garten.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

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

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG idF WRN 2006 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs 3 WEG.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§8 Abs. 2, Satz 1 WEG).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs 2, Satz w WEG).

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl 1 übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP 3 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Nutzflächenaufstellung

Mehrfamilienwohnhaus

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Flur	Erdgeschoss	6,69	
WC	Erdgeschoss	1,63	
Bad	Erdgeschoss	4,66	
Abstellraum	Erdgeschoss	4,55	
Kochen, Essen	Erdgeschoss	14,76	
Wohnzimmer	Erdgeschoss	17,71	
Zimmer	Erdgeschoss	18,05	68,05
Zubehör			
Abstellraum Top1	Erdgeschoss	5,12	
Garten Top 1		5,00	10,12
Nutzfläche			68,05

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Flur	1. Obergeschoss	4,12	
Bad / WC	1. Obergeschoss	8,51	
Zimmer	1. Obergeschoss	18,05	
Wohnküche	1. Obergeschoss	19,09	
Vorraum	1. Obergeschoss	1,40	
Speis	1. Obergeschoss	2,25	53,42
Zubehör			
Abstellraum	1. Obergeschoss	0,89	
AR TOP2	EG	1,99	
Balkon	1. Obergeschoss	3,76	6,64
Nutzfläche			53,42

Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1. Obergeschoss	4,38	
Küche	1. Obergeschoss	13,39	
Wohnzimmer	1. Obergeschoss	18,52	
Vorraum	1. Obergeschoss	4,93	
AR	1. Obergeschoss	3,77	
Bad / WC	1. Obergeschoss	5,20	
Zimmer	1. Obergeschoss	12,72	
Zimmer	1. Obergeschoss	14,58	77,49
Zubehör			
AR TOP3	Erdg	1,99	1,99
Nutzfläche			77,49

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Flur	2. Obergeschoss	4,08	
AR	2. Obergeschoss	0,89	
Vorr.	2. Obergeschoss	2,24	
WC	2. Obergeschoss	1,72	
Bad	2. Obergeschoss	8,51	
Wohnküche	2. Obergeschoss	19,09	
Zimmer	2. Obergeschoss	18,05	54,58
Zuschläge			
Balkon	2. Obergeschoss	5,29	5,29
Zubehör			
Dachboden	DG	71,00	
ABST. RAUM Top 4	EG	5,23	76,23
Nutzfläche			54,58

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.OG	2,21	
AR	2.OG	0,94	
Küche	2.OG	9,61	
Wohnzimmer	2.OG	18,52	
Vorraum	2.OG	4,58	
AR	2.OG	3,79	
Bad/WC	2.OG	5,20	
Zimmer	2.OG	12,72	
Zimmer	2.OG	14,58	72,15
Zubehör			
Dachboden	2.OG	73,00	
ABST. RAUM TOP 5	EG	5,23	78,23
Nutzfläche			72,15

Garage 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz in Garage	EG		20,52
Nutzfläche			20,52

Garage 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz in Garage	EG		20,52
Nutzfläche			20,52

Doppelparker 1 (P1,P2)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht			36,00
Nutzfläche			36,00

Doppelparker 2 (P3,P4)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht			36,00
Nutzfläche			36,00

P5 unter Flugdach

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht			18,00
Nutzfläche			18,00

P6 unter Flugdach

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht			18,00
Nutzfläche			18,00

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Mehrfamilienwohnhaus

Top 1

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Flur	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
Abstellraum	Erdgeschoss		1,000
Kochen, Essen	Erdgeschoss		1,000
Wohnzimmer	Erdgeschoss		1,000
Zimmer	Erdgeschoss		1,000
Zubehör			
Abstellraum Top1	Erdgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Garten Top 1		0,10 je m ²	0,100

Top 2

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Obergeschoss: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Flur	1. Obergeschoss		1,000
Bad / WC	1. Obergeschoss		1,000
Zimmer	1. Obergeschoss		1,000
Wohnküche	1. Obergeschoss		1,000
Vorraum	1. Obergeschoss		1,000
Speis	1. Obergeschoss		1,000
Zubehör			
Abstellraum	1. Obergeschoss	0,20 je m ²	0,200
AR TOP2	EG	0,20 je m ²	0,200
Balkon	1. Obergeschoss	0,25 je m ²	0,250

Top 3 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Obergeschoss: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1. Obergeschoss		1,000
Küche	1. Obergeschoss		1,000
Wohnzimmer	1. Obergeschoss		1,000
Vorraum	1. Obergeschoss		1,000
AR	1. Obergeschoss		1,000
Bad / WC	1. Obergeschoss		1,000
Zimmer	1. Obergeschoss		1,000
Zimmer	1. Obergeschoss		1,000
Zubehör			
AR TOP3	Erdg	0,20 je m ²	0,200

Top 4

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. Obergeschoss: 1,0000
Abschlag 2.OG ohne Lift -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Flur	2. Obergeschoss		0,975
AR	2. Obergeschoss		0,975
Vorr.	2. Obergeschoss		0,975
WC	2. Obergeschoss		0,975
Bad	2. Obergeschoss		0,975
Wohnküche	2. Obergeschoss		0,975
Zimmer	2. Obergeschoss		0,975
Zuschläge			
Balkon	2. Obergeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,244
Zubehör			
Dachboden	DG	0,30 je m ²	0,300
ABST. RAUM Top 4	EG	0,20 je m ²	0,200

Top 5

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.OG: 1,0000
Abschlag 2.OG ohne Lift -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.OG		0,975
AR	2.OG		0,975
Küche	2.OG		0,975
Wohnzimmer	2.OG		0,975
Vorraum	2.OG		0,975
AR	2.OG		0,975
Bad/WC	2.OG		0,975
Zimmer	2.OG		0,975
Zimmer	2.OG		0,975
Zubehör			
Dachboden	2.OG	0,30 je m ²	0,300
ABST. RAUM TOP 5	EG	0,20 je m ²	0,200

Garage 1

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz in Garage	EG		0,5000

Garage 2

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz in Garage	EG		0,5000

Doppelparker 1 (P1,P2)

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2500
Nutzwert pro m² 0,2500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht			0,2500

Doppelparker 2 (P3,P4)

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:

0,2500

Nutzwert pro m²

0,2500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht			0,2500

P5 unter Flugdach

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:

0,3000

Nutzwert pro m²

0,3000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht			0,3000

P6 unter Flugdach

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:

0,3000

Nutzwert pro m²

0,3000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht			0,3000

Nutzwertberechnung

Mehrfamilienwohnhaus

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Flur	Erdgeschoss	6,69	1,000	6,69	
WC	Erdgeschoss	1,63	1,000	1,63	
Bad	Erdgeschoss	4,66	1,000	4,66	
Abstellraum	Erdgeschoss	4,55	1,000	4,55	
Kochen, Essen	Erdgeschoss	14,76	1,000	14,76	
Wohnzimmer	Erdgeschoss	17,71	1,000	17,71	
Zimmer	Erdgeschoss	18,05	1,000	18,05	68
Zubehör					
Abstellraum Top1	Erdgeschoss	5,12	0,200	1	
Garten Top 1		5,00	0,100	1	2

Mindestanteil: 70 von 421 (140 von 842)

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Flur	1. Obergeschoss	4,12	1,000	4,12	
Bad / WC	1. Obergeschoss	8,51	1,000	8,51	
Zimmer	1. Obergeschoss	18,05	1,000	18,05	
Wohnküche	1. Obergeschoss	19,09	1,000	19,09	
Vorraum	1. Obergeschoss	1,40	1,000	1,40	
Speis	1. Obergeschoss	2,25	1,000	2,25	53
Zubehör					
Abstellraum	1. Obergeschoss	0,89	0,200	1	
AR TOP2	EG	1,99	0,200	1	
Balkon	1. Obergeschoss	3,76	0,250	1	3

Mindestanteil: 56 von 421 (112 von 842)

Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1. Obergeschoss	4,38	1,000	4,38	
Küche	1. Obergeschoss	13,39	1,000	13,39	
Wohnzimmer	1. Obergeschoss	18,52	1,000	18,52	
Vorraum	1. Obergeschoss	4,93	1,000	4,93	
AR	1. Obergeschoss	3,77	1,000	3,77	
Bad / WC	1. Obergeschoss	5,20	1,000	5,20	
Zimmer	1. Obergeschoss	12,72	1,000	12,72	
Zimmer	1. Obergeschoss	14,58	1,000	14,58	77
Zubehör					
AR TOP3	Erdg	1,99	0,200	1	1

Mindestanteil: 78 von 421 (156 von 842)

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Flur	2. Obergeschoss	4,08	0,975	3,98	
AR	2. Obergeschoss	0,89	0,975	0,87	
Vorr.	2. Obergeschoss	2,24	0,975	2,18	
WC	2. Obergeschoss	1,72	0,975	1,68	
Bad	2. Obergeschoss	8,51	0,975	8,30	
Wohnküche	2. Obergeschoss	19,09	0,975	18,61	
Zimmer	2. Obergeschoss	18,05	0,975	17,60	
Zuschläge					
Balkon	2. Obergeschoss	5,29	0,244	1,00	54
Zubehör					
Dachboden	DG	71,00	0,300	21	
ABST. RAUM Top 4	EG	5,23	0,200	1	22

Mindestanteil: 76 von 421 (152 von 842)

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.OG	2,21	0,975	2,15	
AR	2.OG	0,94	0,975	0,92	
Küche	2.OG	9,61	0,975	9,37	
Wohnzimmer	2.OG	18,52	0,975	18,06	
Vorraum	2.OG	4,58	0,975	4,47	
AR	2.OG	3,79	0,975	3,70	
Bad/WC	2.OG	5,20	0,975	5,07	
Zimmer	2.OG	12,72	0,975	12,40	
Zimmer	2.OG	14,58	0,975	14,22	70
Zubehör					
Dachboden	2.OG	73,00	0,300	22	
ABST. RAUM TOP 5	EG	5,23	0,200	1	23

Mindestanteil: 93 von 421 (186 von 842)

Garage 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	EG	20,52	0,500	10,00	10

Mindestanteil: 10 von 421 (20 von 842)

Garage 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	EG	20,52	0,500	10,00	10

Mindestanteil: 10 von 421 (20 von 842)

Doppelparker 1 (P1,P2)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht		36,00	0,250	9,00	9

Mindestanteil: 9 von 421 (18 von 842)

Doppelparker 2 (P3,P4)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht		36,00	0,250	9,00	9

Mindestanteil: 9 von 421 (18 von 842)

P5 unter Flugdach

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht		18,00	0,300	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 421 (10 von 842)

P6 unter Flugdach

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht		18,00	0,300	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 421 (10 von 842)

Zusammenfassung

Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	Erdgeschoss	68,05	70 / 421	140 / 842	16,627
Top 2	1. Obergeschoss	53,42	56 / 421	112 / 842	13,302
Top 3	1. Obergeschoss	77,49	78 / 421	156 / 842	18,527
Top 4	2. Obergeschoss	54,58	76 / 421	152 / 842	18,052
Top 5	2.OG	72,15	93 / 421	186 / 842	22,090
Garage 1	EG	20,52	10 / 421	20 / 842	2,375
Garage 2	EG	20,52	10 / 421	20 / 842	2,375
Doppelparker 1 (P1,P2)		36,00	9 / 421	18 / 842	2,138
Doppelparker 2 (P3,P4)		36,00	9 / 421	18 / 842	2,138
P5 unter Flugdach		18,00	5 / 421	10 / 842	1,188
P6 unter Flugdach		18,00	5 / 421	10 / 842	1,188

Summe: 421 / 421 (842 / 842)

Architekt DI. Johann Wahlhütter



Graz am 06.09.2010 GZ.: 320

GRAZ, 06.09.2010

Gutachten

gemäß § 6 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Gleisdorf
Grundbuch: 6811 Gleisdorf
Einlagezahl: 500
Grundstück Nr.: 600/25



Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetzes idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 5

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

8 Abstellplätz(e) für Kraftfahrzeuge

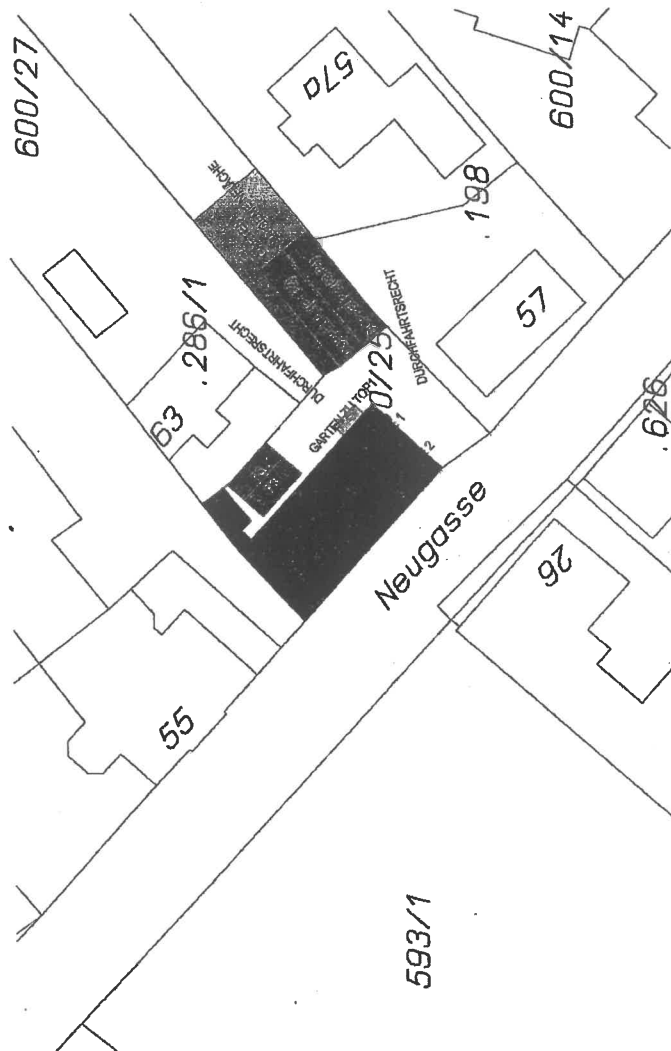
die sich wie folgt aufgliedern:

0 KFZ-Abstellplätz(e) in freistehenden Einzelgaragen
2 Doppelparker überdacht = (4 KFZ-Abstellplätze)
2 KFZ-Abstellplätz(e) überdacht
2 KFZ-Abstellplätz(e) in Garagen

insgesamt: **11 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Baubescheid 29.08.1983 GZ. 131-9R38/2-1983
Benutzungsbewilligung 5.08.1991 GZ. 91/4277-5

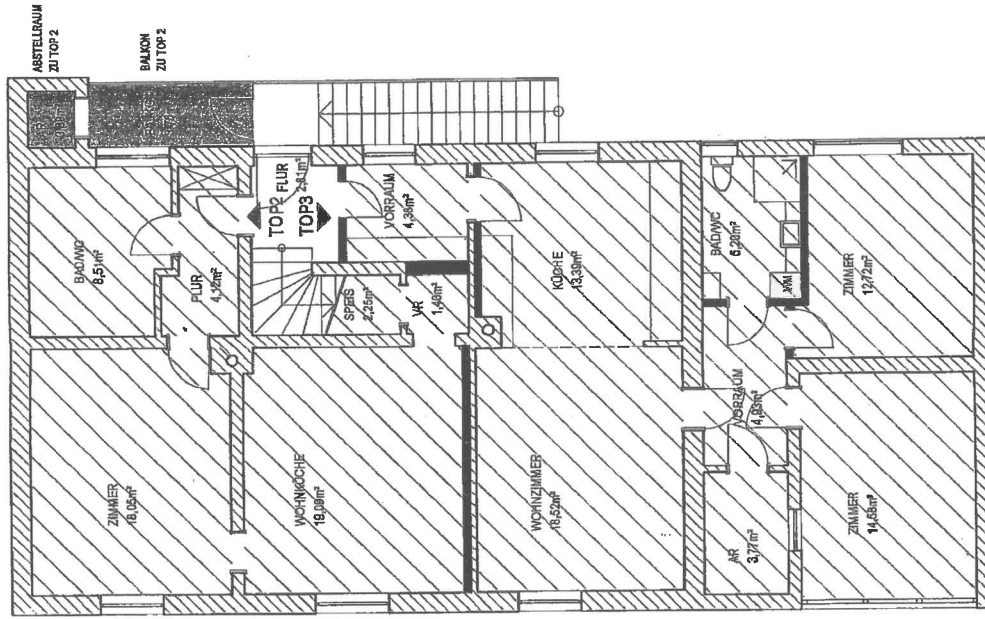


architekt dipl. ing. johann wahlhütter
 GRAZ AM 1.09.2010
 staatlich befugter und beeideter ziviltechniker
 8044 graz, prellebergasse 111 tel.: 0313243 321 fax: 763 508
 mobil: 0664 / 13 40 144 email: architektur@wahlhuetter.at
 architektur, umwelt, gutachten, projektmanagement



LAGEPLAN – PARFIZIERUNGSPLAN M 1:500

H/B = 297.0 / 120.0 (ca. 12m²)



TOP 2 53,42m²
TOP 3 77,49m²



architekt dipl. ing. johann wahlhüter
staatl. befugter und beedeter zivitechniker
8044 graz, prebergasse 111 tel: 03132/43 321 fax: 753 506
mobil: 0664 / 13 40 144 email: architektur@wahlhüter.at
architektur, umwelt, gutachten, projektmanagement

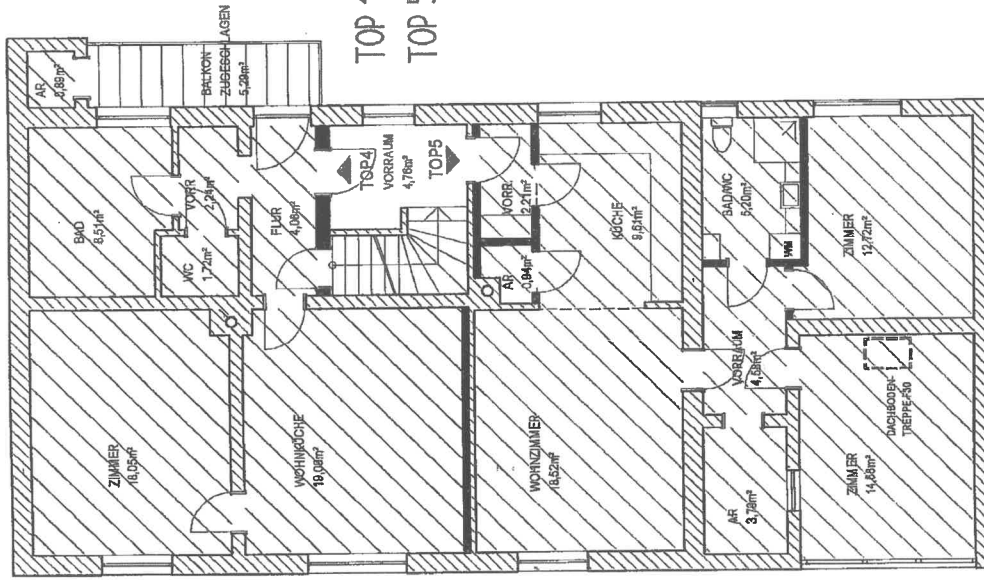
GRAZ AM 1.09.2006

1. OBERGESCHOSS – PARFIZIERUNGSPLAN M 1:100

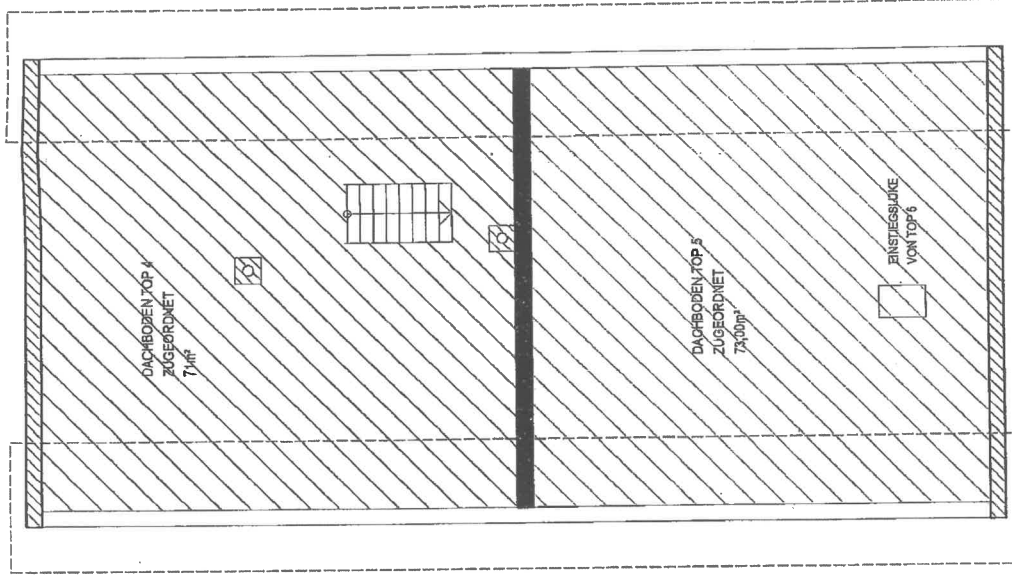
ZT, SV, Bau-SV

H/B = 297 o / 1200 (o 12m²)

Alplan 2001 – 555



TOP 4 54,58m²
TOP 5 72,15m²



DACHGESCHOSS

GRAZ AM 28.02.2010

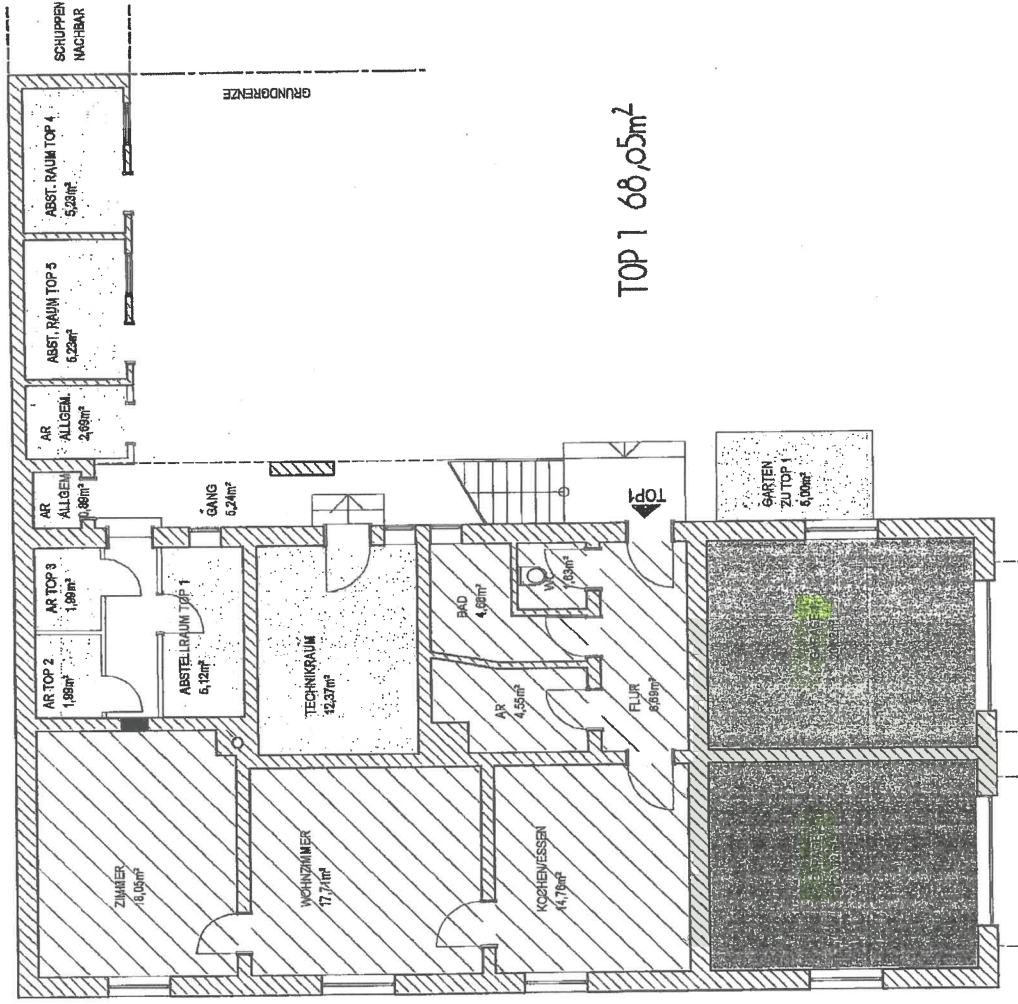
architekt dipl. ing. johann wahlhüter
staatlich befugter und beeideter ziviltechniker
8044 graz, prekerbergstrasse 111 tel.: 03192/43 321 fax: /53 506
mobil: 0664 / 13 40 144 email: architektur@wahl.at
architektur, umwelt, gutachten, projektmanagement



2. OBERGESCHOSS – PARFIZIERUNGSPLAN M 1:100

H/B = 297 o / 120 o (o 12m²)

Alpen 2001 – 355



GRAZ AM 1.09.2010

architekt dipl. ing. johann wahlhütter
 staatlich befugter und beeideter ziviltechniker
 8044 graz, pfeiferbergstrasse 111 tel.: 03132/43 321 fax: 753 506
 mobil: 0664 / 73 40 144 email: architektur@wahlhuetter.at
 architektur, umwelt, gutachten, projektmanagement



ERDGESCHOSS – PARFYZERUNGSPLAN M 1:100

ZT, SV, Bau-SV

H/B = 297.0 / 120.0 (ca. 12m²)

Allplan 2007 – 535

lt. Grundbuch + Kauf + WEG Vertrag

Graf = Garage 1

Tauscher = Garage 2

lt.