

Nutzwertgutachten und Nutzwertfeststellung

gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 idF der WRN 2022
(BGBl I 70/2002 idF BGBl I 222/2021)

**EZ 463, GST-NR 324/21, .332, KG 63109 Baierdorf,
per Adresse Gaswerkstraße 48, 8020 Graz**

im Auftrag der
ImmoWealth Projekt Gaswerkstraße 48 GmbH & Co KG (FN 639336a),
Wastiangasse 3/Top 1, 8010 Graz.

Gutachten übermittelt am: 04.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Auftrag - Auftraggeber.....	3
1.2	Zweck des Gutachtens.....	3
1.3	Bewertungsgegenstand.....	3
1.4	Bewertungstichtag, Tag der Befundaufnahme.....	3
1.5	Bewertungsunterlagen.....	3
1.5.1	Allgemeine Grundlagen.....	4
1.5.2	Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen.....	4
1.5.3	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grund- und Unterlagen.....	4
1.6	Vorbemerkungen.....	5
1.6.1	Rechtliche Voraussetzung und Qualifikation.....	5
1.6.2	Bewertungsgrundlagen – Gutachtensunterlagen.....	5
1.6.3	Aufmaß und Flächenprüfung.....	5
1.6.4	Maßstab der Darstellungen.....	5
2	Befund.....	6
2.1	Grundbuchauszug.....	6
2.2	Allgemeines zur Liegenschaft.....	7
2.2.1	Straßenkarte, Kataster- und , Luftbild.....	7
2.3	Relevante Merkmale des Gebäudes.....	9
2.4	Zu bewertende Einheiten.....	9
2.4.1	Selbständige Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002.....	9
2.4.2	Objekte an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 4 WEG 2002 nicht begründet werden kann oder auftragsgemäß nicht begründet werden soll.....	10
2.5	Flächenaufstellung.....	10
3	Gutachten.....	11
3.1	Allgemeines.....	11
3.2	Ermittlung der Nutzwerte.....	12
3.3	Regelnutzwert.....	13
3.4	Besondere Bewertungskriterien.....	14
3.5	Die Definition von Zu- und Abschlägen.....	14
4	Berechnung der Mindestanteile.....	16
5	GUTACHTEN § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 idF der WRN 2022 (BGBl I 70/2002 idF BGBl I 222/2021).....	17
6	Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile.....	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag - Auftraggeber

Dem Sachverständigen Ing. Mag. Georg Hillinger wurde von der ImmoWealth Projekt Gaswerkstraße 48 GmbH & Co KG (FN 639336a), Wastiangasse 3/Top 1, 8010 Graz der Auftrag erteilt, für das Gebäude auf der Liegenschaft EZ 463, GST-NR 324/21, .332, KG 63109 Baierdorf, ein Nutzwertgutachten zu erstellen.

1.2 Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Nutzwertfeststellung gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 für das Gebäude auf der Liegenschaft EZ 463, GST-NR 324/21, .332, KG 63109 Baierdorf, gemeinsam mit der Erstellung eines Gutachtens gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum im öffentlichen Grundbuch über den Bestand von wohnungseigentumstauglichen Objekten.

1.3 Bewertungsgegenstand

Der Bewertungsgegenstand erstreckt sich über die 10 wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der EZ 463, GST-NR 324/21, .332, KG 63109 Baierdorf, per Adresse Gaswerkstraße 48, 8020 Graz.

1.4 Bewertungsstichtag, Tag der Befundaufnahme

Als Bewertungsstichtag wurde gemäß dem Auftrag der 19.05.2025 festgelegt. Die persönliche Befundaufnahme wurde am 19.05.2025 durchgeführt.

1.5 Bewertungsunterlagen

Dem Sachverständigen wurden, neben den im Folgenden unten angeführten allgemeinen Quellen und Grundlagen vom Auftraggeber Pläne übergeben. Notwendige und ergänzende Erhebungen wurden vom Sachverständigen selbst durchgeführt.

1.5.1 Allgemeine Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, idF der WRN 2022
- Prader, Wohnungseigentumsgesetz 2002, Manz
- Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4. Auflage, Manz 2018
- Stabentheiner/Schernthanner, WEG 2002, Manz
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG, in: Der Sachverständige, Heft 3, 2023
- Debrolav/Langer/Popper/Heindl/Hofmann/Harflinger/Wieninger, Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, NWV
- Alexander Illredits, Das Wohnungseigentum, 2. Auflage; LexisNexis
- Hausmann / Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG, 4. Auflage 2017

1.5.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen

- Befundaufnahme und Besichtigung am 19.05.2025
- Grundbuchauszug vom 26.02.2026

1.5.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grund- und Unterlagen

- der Auftrag
- Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten bzw. die Zuordnung der Zubehörteile
- Baubewilligung vom Marktgemeindeamt Eggenberg vom 23.09.1911, GZ.: 2920/2 und Nutzungsänderung von 9 auf 10 Wohneinheiten vom 18.02.2026, GZ.: A17-BAB-090733/2025/0007
- Benützungsbewilligung vom Marktgemeindeamt Eggenberg vom 01.10.1913, GZ.: 3347/11
- Einreichplan Vorabzug von M RED GmbH, Bürgergasse 25/10, 8200 Gleisdorf vom 12.11.2025, Plannr.: EP01

1.6 Vorbemerkungen

1.6.1 Rechtliche Voraussetzung und Qualifikation

Gemäß Punkt 2.11.1. der Standesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen ist zu Beginn eines Gutachtens die fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation) für die Erfüllung des Gutachtensauftrages darzulegen. Der Sachverständige erklärt daher wie folgt: Ich bin als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger eingetragen für die Fachgebiete: 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften, 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe), 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum (eingeschränkt auf die Parifizierung und Nutzwertfestsetzung von Wohnungseigentumsobjekten) und **94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung**.

1.6.2 Bewertungsgrundlagen – Gutachtensunterlagen

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die unter Punkt 1.5 angeführten Unterlagen. Allenfalls darüberhinausgehende Änderungen faktischer oder rechtlicher Natur sind im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

1.6.3 Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes** seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Die Ermittlung der im Gutachten ausgewiesenen Nutzwerte wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

1.6.4 Maßstab der Darstellungen

Die im Gutachten enthaltenen Karten- oder Planauszüge sind aus Gründen der besseren Darstellbarkeit **nicht maßstabsgetreu**.

2 Befund

2.1 Grundbuchauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63109 Baierdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 463

Letzte TZ 90/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
324/21	Gärten(10)	105	
.332	GST-Fläche	236	
	Bauf.(10)	179	
	Gärten(10)	57	Gaswerkstraße 48
GESAMTFLÄCHE		341	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

ImmoWealth Projekt Gaswerkstraße 48 GmbH & Co KG (FN 639336a)

ADR: Wastiangasse 3/Top1, Graz 8010

a 1996/2025 IM RANG 7672/2024 Kaufvertrag 2024-10-30 Eigentumsrecht

b 90/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-08

***** C *****

1 a 6952/1913

DIENSTBARKEIT Wasserbezug und Wasserleitung für EZ 462

7 a 1996/2025 Pfandurkunde 2024-12-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 730.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.02.2026 09:56:41

2.2 Allgemeines zur Liegenschaft

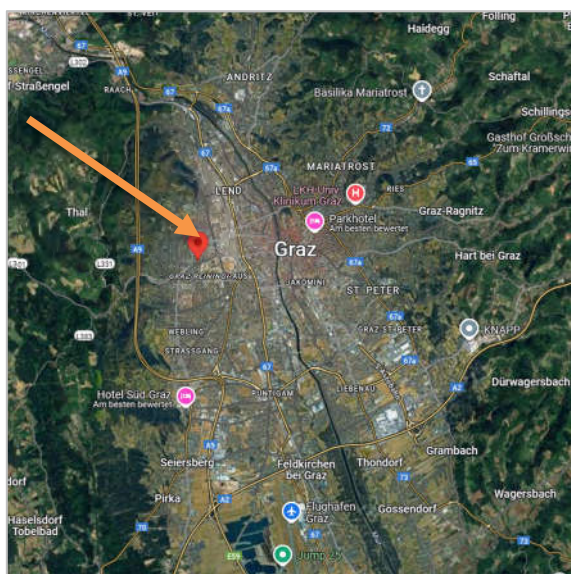
Die Liegenschaft EZ 463 besteht aus den Grundstücken mit den GST-NR 324/21, .332, KG 63109 Baierdorf mit der Adresse Gaswerkstraße 48, 8020 Graz.

Die Liegenschaft befindet sich westlich des Stadtzentrums von Graz, im 14. Bezirk Eggenberg. Sie ist direkt von Osten aufgeschlossen, hat einen rechteckigen Grundriss und ist eben. Es wurde auf der gegenständlichen Liegenschaft ein mehrgeschossiges Wohngebäude errichtet. In der unmittelbaren Umgebung finden sich vorwiegend Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude. Die Infrastruktur für die Bedürfnisse des täglichen Lebens ist in der Umgebung vorhanden, die öffentliche Erreichbarkeit ist durch regionale Bus- und Straßenbahnlinien gegeben.

Die Liegenschaft ist ca. 4,60 km Richtung Westen vom Zentrum der Landeshauptstadt Graz entfernt. Die A 9-Autobahn, Anschlussstelle Webling Graz-West, ist ca. 4,50 km entfernt.

Alle notwendigen Anschlüsse wie Wasser, Strom, Telefon etc. sind für die Liegenschaft verfügbar.

2.2.1 Straßenkarte, Kataster- und Flächenwidmungsplan, Luftbild

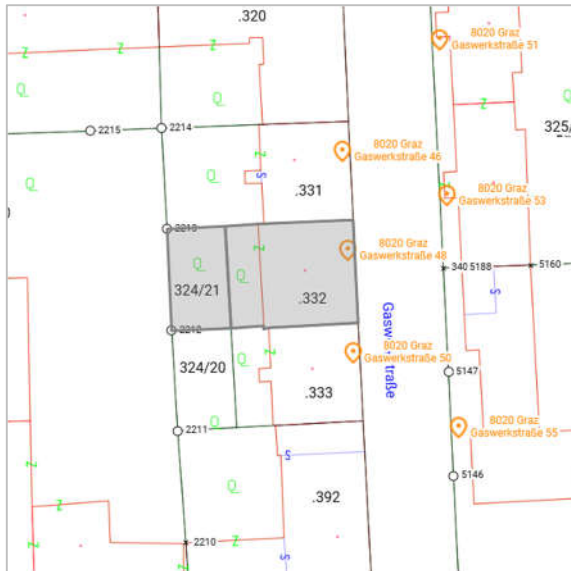


Straßenkarte, Ansicht Lage Übersicht



Straßenkarte, Ansicht Lage Detail

EZ 463, GST-NR 324/21, .332, KG 63109 Baierdorf;



Katasterplan, ggstdl. Liegenschaft (grau schraffiert)



Flächenwidmungsplan, ggstdl. Liegenschaft



Luftbild, ggstdl. Liegenschaft (rot umrandet)

2.3 Relevante Merkmale des Gebäudes

Auf der Liegenschaft wurden insgesamt 10 wohnungseigentumstaugliche Objekte im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 i.d.g.F. errichtet.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde ein Gebäude, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoß, errichtet. Es ist durch ein Stiegenhaus ohne Lift aufgeschlossen. Die Wohnungen im Erdgeschoß besitzen keine Außenflächen. Die darüberliegenden Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet. Alle Einheiten verfügen über Kellerabteile. Auf der Liegenschaft befinden sich keine KFZ-Abstellplätze.

Alle Teile der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, gehören zum gemeinsamen Eigentum der Liegenschaft.

2.4 Zu bewertende Einheiten

2.4.1 Selbständige Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 10 wohnungseigentumstaugliche Objekte gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 die sich wie folgt zusammensetzen:

- 10 Wohnungen,
- 0 Sonstige Selbständige Räumlichkeiten
und
- 0 KFZ-Abstellplätze

Es werden davon 10 Wohnungseigentumsobjekte bewertet. Gemäß § 2 Abs 3 WEG ist „Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentum baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft ... ausschließlich zu nutzen.“ Dies sind z.B. extern zugängliche Kellerflächen oder Gartenflächen.

Die Zubehörflächen der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte sind in der Bewertung in den jeweiligen Detailblättern gesondert erfasst.

Es befindet sich keine Hausbesorgerwohnung im Gebäude. Es werden daher folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte bewertet:

	Wohnungen	Sonst. Selbständige Räumlichkeiten	KFZ-Abstellplätze	Summe
Anzahl gesamt	10	0	0	10
Anzahl bewertet	10	0	0	10
Anzahl nicht bewertet	0	0	0	0

Die Nutzwertberechnung erfolgt nur für die zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekte.

2.4.2 Objekte an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 4 WEG 2002 nicht begründet werden kann oder auftragsgemäß nicht begründet werden soll

Die Liegenschaftsteile im Sinne des § 2 Abs 4 WEG, wie z.B. **allgemeine Zugänge, Stiegenhäuser und Außenflächen**, sind in der Bewertung unter „Allgemeinflächen“ angeführt und verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

2.5 Flächenaufstellung

Die Flächenaufstellung im gegenständlichen Gutachten wurde aus den unter Punkt 1.5.3 angegeben Unterlagen abgeleitet. Die Berechnung der Flächensummen in der Planbeilage wurden vom Planer Computer unterstützt durchgeführt, es können sich daher Rundungsdifferenzen zur im Nutzwertgutachten händisch durchgeführten Eingabe der Einzelraumwerte zu den Summen laut Plan ergeben. Die Flächenaufstellung ist im Berechnungsblatt zur Feststellung der Nutzwerte enthalten.

3 Gutachten

3.1 Allgemeines

Zweck des 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, idF der WRN 2022 (BGBl I 70/2002 idF BGBl I 222/2021).

Die Zweckbestimmung der einzelnen Objekte und die Zuordnung von Zubehör erfolgt entsprechend den Angaben des Auftraggebers.

Gemäß § 2 Abs 1 WEG ist Wohnungseigentum das, dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 Abs 2 WEG Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kfz (wohnungseigentumstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere, baulich nicht verbundene, Teile der Liegenschaft als Zubehör gemäß § 2 Abs 3 WEG im Wohnungseigentum stehen. Damit ist das Recht verbunden, diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme andere Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehörobjekte erreicht und genutzt werden kann, sowie frei zugänglich und von diesen deutlich abgegrenzt ist. An jenen Teilen der Liegenschaft, die gemäß § 2 Abs 4 WEG der allgemeinen Benützung der Liegenschaft dienen (z.B. Technikraum, Müllraum etc.), kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Bewertung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge:

Seit dem WEG 2002 wird gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 der Kfz-Abstellplatz ein zur Begründung von selbständigem Wohnungseigentum taugliches Objekt.

Unter einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine deutlich abgegrenzte Bodenfläche zu verstehen, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist. Eine Bodenmarkierung als Abgrenzung reicht aus.

Ein Kfz-Abstellplatz über dessen Fläche ein Zugang zu einem allgemeinen Technikraum führt, ist in jedem Fall eine Allgemeinfläche.

3.2 Ermittlung der Nutzwerte

Gemäß § 2 Abs 8 WEG 2002 ist der Nutzwert eine Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft bezeichnet wird.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und über 0,5 aufgerundet werden. Der Nutzwert errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern.

Derartige Umstände sind im Sinne der Bestimmung des § 8 Abs 1 WEG 2002 etwa die Zweckbestimmung, die Stockwerkslage, die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder die Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten, wobei diese Aufzählung im Gesetz nur demonstrativen Charakter hat.

Zuschläge und Abstriche die den Wert im Ausmaß von insgesamt nicht mehr als 2 % verändern, sind gemäß § 8 Abs 2 WEG 2002 zu vernachlässigen. Weiters sind Abweichungen zwischen Bauplänen und Naturmaß der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bis zu 3 % je Objekt nicht zu berücksichtigen.

Der, zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderliche, Mindestanteil entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes (samt dem allfälligen Zubehör) zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (samt dem allfälligen Zubehör) und wird durch einen Bruch ausgedrückt.

3.3 Regelnutzwert

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde für die gegenständliche Liegenschaft unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung sowie der Lage innerhalb der Liegenschaft, der Homogenität bei der Ausstattung und sonstigen Beschaffenheit für die Wohnung **TOP 04** im 1. Obergeschoß angesetzt.

Die Raumaufteilung des Regelgeschoßobjektes stellt sich wie folgt dar:

Gesch.	Raum	Fläche in m ²
<u>Flächenaufstellung</u>		
1. OG	Vorraum	7,74
1. OG	Zimmer 1	11,14
1. OG	Zimmer 2	19,76
1. OG	Zimmer 3	20,13
1. OG	WC	1,27
1. OG	Küche	8,54
1. OG	Bad	3,81
1. OG	AR	1,15
Summe Nutzfläche §2(7) WEG		73,54
<u>Bestandteile</u>		
1. OG	Balkon	1,98
1. OG	Balkon	2,01
Summe		3,99
<u>Zubehörflächen</u>		
KG	Keller 4	8,71
Summe		8,71
Summe Gesamtfläche		86,24

3.4 Besondere Bewertungskriterien

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen des Sachverständigen und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und der Bewertungsrichtlinien ermittelt.

3.5 Die Definition von Zu- und Abschlägen

Die Definition der Zu- und Abschläge erfolgt unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zum Wohnungseigentumsgesetz 2002.

		NW/m ²	Zu-/Ab- schläge
<u>Regelnutzwert:</u>	Für die Wohnung Top 04 im 1. Obergeschoß wurde der Regelnutzwert festgelegt. Sie repräsentiert die homogenste Raumkonfiguration, die am besten den Durchschnitt aller WE-Objekte darstellt und verursacht so bei den anderen WE-Objekten die geringsten Abweichungen.	1,000	
KFZ-Abstellplätze:	Es sind keine KFZ-Abstellplätze vorhanden.		
Bestandteile¹		NW/m ²	Zu-/Ab- schläge
Balkone:	Die Balkone wurden mit des Nutzwertes der Regelgeschoßwohnung bewertet.		20,00 %

¹ Die Zuschläge für die Ausstattung mit offenen Balkonen und/oder Terrassen werden ausgehend von der Fläche ermittelt.

Zubehörflächen		NW/m ²	Zu-/Ab- schläge
Kellerabteile	Die gemauerten Kellerabteile erhalten aufgrund ihrer Ausführung einen Nutzwert von	0,450	
	Die Kellerabteile, die mit Lattenrost ausgeführt sind, erhalten einen Nutzwert von	0,300	

Zu-/Abschläge		NW/m ²	Zu-/Ab- schläge
Lage im EG:	Die Wohnungen im Erdgeschoß erhalten aufgrund der Lage im EG/Einsehbarkeit einen Abschlag in der Höhe von		-2,50 %
Bad und WC gemeinsam, schlechte Konfiguration:	Die Wohnungen, die ein gemeinsames Bad und WC besitzen, erhalten aufgrund der fehlenden Trennung sowie der länglichen und schmalen Raumkonfiguration einen Abschlag in der Höhe von		-5,00 %
keine Außenflächen:	Die Wohnungen, die keinen Balkon besitzen, erhalten einen Abschlag in der Höhe von		-2,50 %
kein Lift:	Aufgrund des fehlenden Lifts erhalten die Wohnungen je Geschosslage folgende Abschläge: • 2. OG • 3. OG • DG		-2,50 % -5,00 % -7,50 %
3. OG/Aussichtslage	Die Wohnungen im 3. OG erhalten für ihre Lage/ Aussicht einen Zuschlag in der Höhe von		+2,50 %
ein Raum für Kochen/Essen/Wohnen/Schlafen:	Top 1 verfügt lediglich über einen Raum zum Kochen, Essen, Wohnen und Schlafen. Sie erhält für diesen Umstand einen Abschlag von		-5,00 %
Vorraum/Küche zusammen:	Die Kochgelegenheit von Top 10 ist im Vorraum, direkt beim Eingang, situiert. Sie erhält hierfür einen Abschlag von		-5,00 %
schlechtere Belichtung:	Top 10 im DG erhält für die ausschließlich durch zwei Dachflächenfenster belichteten Wohnflächen und die damit eingeschränkte Belichtung und Aussicht einen Abschlag in der Höhe von		-2,50 %
Dachschrägen:	Top 10 im DG erhält für die vorhandenen Dachschrägen einen Abschlag von		-2,50 %

4 Berechnung der Mindestanteile

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich je Wohnungseigentumsobjekt² wie folgt:

$$\frac{\text{Nutzwert einfach je Wohnungseigentumsobjekt} \times 2}{490 \text{ Gesamtnutzwert einfach der Liegenschaft} \times 2}$$

Graz, am 04.03.2026



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

² Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 (1) WEG der Mindestanteil zu verdoppeln. Das Ergebnis ist in der Spalte „Mindestanteil verdoppelt“ ausgewiesen.

5 GUTACHTEN

§ 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 idF der WRN 2022 (BGBl I 70/2002 idF BGBl I 222/2021)

Zum Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum wird gemäß der Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 vom gefertigten Sachverständigen bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft

**EZ 463, GST-NR 324/21, .332, KG 63109 Baierdorf,
per Adresse Gaswerkstraße 48, 8020 Graz;**

10 wohnungseigentumstaugliche Objekte, davon

- **10 Wohnungen,**
- **0 Sonstige Selbständige Räumlichkeiten**
und
- **0 KFZ-Abstellplätze**

befinden. Hiervon wurden 10 Wohnungseigentumsobjekte bewertet (siehe Punkt 2.4.1).

Es befinden sich auf der Liegenschaft allgemeine Teile und Räumlichkeiten, an denen gemäß § 3 Abs. 2 WEG 2002 kein Wohnungseigentum begründet werden kann.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 die Baubewilligung vom Marktgemeindeamt Eggenberg vom 23.09.1911, GZ.: 2920/2 und Nutzungsänderung von 9 auf 10 Wohneinheiten vom 18.02.2026, GZ.: A17-BAB-090733/2025/0007.

Graz, am 04.03.2026



The image shows a circular official stamp of the 'Sachverständigenbüro Georg Hillinger'. The text around the circle reads 'Sachverständigenbüro' at the top and 'Georg Hillinger' at the bottom. Inside the circle, it says 'allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. A blue ink signature is written across the stamp.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

6 Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile

**Zusammenfassung
und
Detailberechnung**

Zusammenfassung: Gaswerkstraße 48, 8020 Graz

Lage	Bezeichnung	RGW	Art	Nutzung	Nutzfläche	Gesamtfläche m2	Nutzwert einfach	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	Gebäudeteil: WOHNUNGEN/SSR								
EG	Top 01		Whg	Wohnung	12,71	16,36	13	2,653	26 / 980
EG	Top 02		Whg	Wohnung	51,06	61,29	54	11,020	108 / 980
EG	Top 03		Whg	Wohnung	38,20	48,64	39	7,959	78 / 980
1. OG	Top 04	RGW	Whg	Wohnung	73,54	86,24	79	16,122	158 / 980
1. OG	Top 05		Whg	Wohnung	38,66	43,15	39	7,959	78 / 980
2. OG	Top 06		Whg	Wohnung	55,68	60,13	56	11,429	112 / 980
2. OG	Top 07		Whg	Wohnung	61,41	69,53	64	13,061	128 / 980
3. OG	Top 08		Whg	Wohnung	77,11	86,66	79	16,122	158 / 980
3. OG	Top 09		Whg	Wohnung	40,50	48,09	40	8,163	80 / 980
DG	Top 10		Whg	Wohnung	33,15	34,87	27	5,510	54 / 980
	Summe der Wohnungen/SSR				482,02	554,96	490	100,000	980 / 980
	Gebäudeteil: KFZ-ABSTELLPLÄTZE								
-	keine KFZ-Abstellplätze vorhanden				0,00	0,00	0	0,000	0 / 980
	Summe der KFZ-Abstellplätze				0,00	0,00	0	0,000	0 / 980
	GESAMTSUMME				482,02	554,96	490	100,000	980 / 980
-	Allgemeinfläche					189,16			
	Summe Allgemeinfläche					189,16			

Legende: RGW = Regelgeschloßwohnung, SSR = Sonstige Selbstständige Räumlichkeit, Whg = Wohnung, KFZ = Kraftfahrzeug, Nutzfläche = Nutzfläche §2(7) WEG in m2

*Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gem. § 13 WEG ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12(1) WEG der Mindestanteil zu verdoppeln. Dies wurde bereits durchgeführt.

Detailberechnung: Top 01 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
EG	Zimmer	11,11							
EG	Bad/WC	1,60							
	Zwischensumme Fläche	12,71			0,850	10,804			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	12,71							
	Summe Nutzwerte					10,804	11		
	2.) Bestandteil								
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Zuschlag	0,00							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 1	3,65		0,450	0,450	1,643	2		
	Summe Zubehör	3,65							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörfächen	3,65							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage im EG		-2,50%		-2,500				
	keine Außenflächen		-2,50%		-2,500				
	Bad und WC gemeinsam, schlechte Konfiguration		-5,00%		-5,000				
	ein Raum für Kochen/Essen/Wohnen/Schlafen		-5,00%		-5,000				
	Summe Zu-/Abschläge				-15,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,150				
	Nutzwert / m2				0,850				
	Summe Gesamtfläche	16,36					13	2,653	26 / 980

Detailberechnung: Top 02 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
EG	Vorraum	7,50							
EG	Zimmer 1	19,71							
EG	Zimmer 2	10,69							
EG	Bad	3,76							
EG	WC	1,40							
EG	Küche	8,00							
	Zwischensumme Fläche	51,06			0,950	48,507			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	51,06							
	Summe Nutzwerte					48,507	49		
	2.) Bestandteil								
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Zuschlag	0,00							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 2	10,23		0,450	0,450	4,604	5		
	Summe Zubehör	10,23							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	10,23							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage im EG		-2,50%		-2,500				
	keine Außenflächen		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				-5,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,050				
	Nutzwert / m2				0,950				
	Summe Gesamtfläche	61,29					54	11,020	108 / 980

Detailberechnung: Top 03 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
EG	Vorraum	2,12							
EG	Bad/WC	4,31							
EG	Zimmer	19,24							
EG	Küche	12,53							
	Zwischensumme Fläche	38,20			0,900	34,380			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	38,20							
	Summe Nutzwerte					34,380	34		
	2.) Bestandteil								
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Zuschlag	0,00							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 3	10,44		0,450	0,450	4,698	5		
	Summe Zubehör	10,44							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	10,44							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage im EG		-2,50%		-2,500				
	keine Außenflächen		-2,50%		-2,500				
	Bad und WC gemeinsam, schlechte Konfiguration		-5,00%		-5,000				
	Summe Zu-/Abschläge				-10,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,100				
	Nutzwert / m2				0,900				
	Summe Gesamtfläche	48,64					39	7,959	78 / 980

Detailberechnung: Top 04 (Wohnung)

RGW

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
1. OG	Vorraum	7,74							
1. OG	Zimmer 1	11,14							
1. OG	Zimmer 2	19,76							
1. OG	Zimmer 3	20,13							
1. OG	WC	1,27							
1. OG	Küche	8,54							
1. OG	Bad	3,81							
1. OG	AR	1,15							
	Zwischensumme Fläche	73,54			1,000	73,540			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	73,54							
	Summe Nutzwerte					73,540	74		
	2.) Bestandteil								
1. OG	Balkon	1,98	20,00%		0,200	0,396	1		
1. OG	Balkon	2,01	20,00%		0,200	0,402	1		
	Summe Zuschlag	3,99							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 4	8,71		0,300	0,300	2,613	3		
	Summe Zubehör	8,71							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	12,70							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	keine Zu-/Abschläge		0,00%		0,000				
	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	86,24					79	16,122	158 / 980

Detailberechnung: Top 05 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
1. OG	Vorraum	2,12							
1. OG	Zimmer	19,75							
1. OG	Küche	12,57							
1. OG	Bad/WC	4,22							
	Zwischensumme Fläche	38,66			0,950	36,727			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	38,66							
	Summe Nutzwerte					36,727	37		
	2.) Bestandteil								
1. OG	Balkon	1,98	20,00%		0,200	0,396	1		
	Summe Zuschlag	1,98							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 5	2,51		0,300	0,300	0,753	1		
	Summe Zubehör	2,51							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	4,49							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Bad und WC gemeinsam, schlechte Konfiguration		-5,00%		-5,000				
	Summe Zu-/Abschläge				-5,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,050				
	Nutzwert / m2				0,950				
	Summe Gesamtfläche	43,15					39	7,959	78 / 980

Detailberechnung: Top 06 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
2. OG	Vorraum	8,18							
2. OG	Zimmer 1	11,54							
2. OG	Zimmer 2	20,52							
2. OG	WC	1,32							
2. OG	Bad	4,17							
2. OG	Küche	8,82							
2. OG	AR	1,13							
	Zwischensumme Fläche	55,68			0,975	54,288			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	55,68							
	Summe Nutzwerte					54,288	54		
	2.) Bestandteil								
2. OG	Balkon	1,98	20,00%		0,200	0,396	1		
	Summe Zuschlag	1,98							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 6	2,47		0,300	0,300	0,741	1		
	Summe Zubehör	2,47							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	4,45							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	kein Lift 2.OG		-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	60,13					56	11,429	112/ 980

Detailberechnung: Top 07 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
2. OG	Vorraum	4,14							
2. OG	Zimmer 1	20,82							
2. OG	Zimmer 2	20,41							
2. OG	WC	1,38							
2. OG	Küche	8,79							
2. OG	Bad	4,12							
2. OG	AR	1,75							
	Zwischensumme Fläche	61,41			0,975	59,875			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	61,41							
	Summe Nutzwerte					59,875	60		
	2.) Bestandteil								
2. OG	Balkon	2,01	20,00%		0,200	0,402	1		
2. OG	Balkon	1,98	20,00%		0,200	0,396	1		
	Summe Zuschlag	3,99							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 7	4,13		0,450	0,450	1,859	2		
	Summe Zubehör	4,13							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	8,12							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	kein Lift 2.OG		-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	69,53					64	13,061	128 / 980

Detailberechnung: Top 08 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
3. OG	Vorraum	8,26							
3. OG	Zimmer 1	11,47							
3. OG	Zimmer 2	20,82							
3. OG	Zimmer 3	20,82							
3. OG	Bad	4,30							
3. OG	WC	1,38							
3. OG	Küche	8,79							
3. OG	AR	1,27							
	Zwischensumme Fläche	77,11			0,975	75,182			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	77,11							
	Summe Nutzwerte					75,182	75		
	2.) Bestandteil								
3. OG	Balkon	1,98	20,00%		0,200	0,396	1		
3. OG	Balkon	1,94	20,00%		0,200	0,388	1		
	Summe Zuschlag	3,92							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 8	5,63		0,300	0,300	1,689	2		
	Summe Zubehör	5,63							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	9,55							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	kein Lift 3. OG		-5,00%		-5,000				
	vorletztes Geschoß/ Aussichtslage		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	86,66					79	16,122	158 / 980

Detailberechnung: Top 09 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
3. OG	Vorraum	2,10							
3. OG	Zimmer 1	20,44							
3. OG	Bad/WC	4,71							
3. OG	Küche	13,25							
	Zwischensumme Fläche	40,50			0,925	37,463			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	40,50							
	Summe Nutzwerte					37,463	37		
	2.) Bestandteil								
3. OG	Balkon	1,98	20,00%		0,200	0,396	1		
	Summe Zuschlag	1,98							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 9	5,61		0,300	0,300	1,683	2		
	Summe Zubehör	5,61							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	7,59							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	kein Lift 3. OG		-5,00%		-5,000				
	vorletztes Geschoß/ Aussichtslage		2,50%		2,500				
	Bad und WC gemeinsam, schlechte Konfiguration		-5,00%		-5,000				
	Summe Zu-/Abschläge				-7,500				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,075				
	Nutzwert / m2				0,925				
	Summe Gesamtfläche	48,09					40	8,163	80 / 980

Detailberechnung: Top 10 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	1.) Flächenaufstellung								
DG	Vorraum	6,20							
DG	Zimmer 1	11,44							
DG	Bad/WC	3,33							
DG	Küche	12,18							
	Zwischensumme Fläche	33,15			0,775	25,691			
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	33,15							
	Summe Nutzwerte					25,691	26		
	2.) Bestandteil								
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Zuschlag	0,00							
	3.) Zubehör								
KG	Keller 10	1,72		0,300	0,300	0,516	1		
	Summe Zubehör	1,72							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	1,72							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	kein Lift DG		-7,50%		-7,500				
	schlechtere Belichtung		-2,50%		-2,500				
	Bad und WC gemeinsam, schlechte Konfiguration		-5,00%		-5,000				
	Dachschrägen		-2,50%		-2,500				
	keine Außenflächen		-2,50%		-2,500				
	Vorraum/Küche zusammen		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				-22,500				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,225				
	Nutzwert / m2				0,775				
	Summe Gesamtfläche	34,87					27	5,510	54 / 980

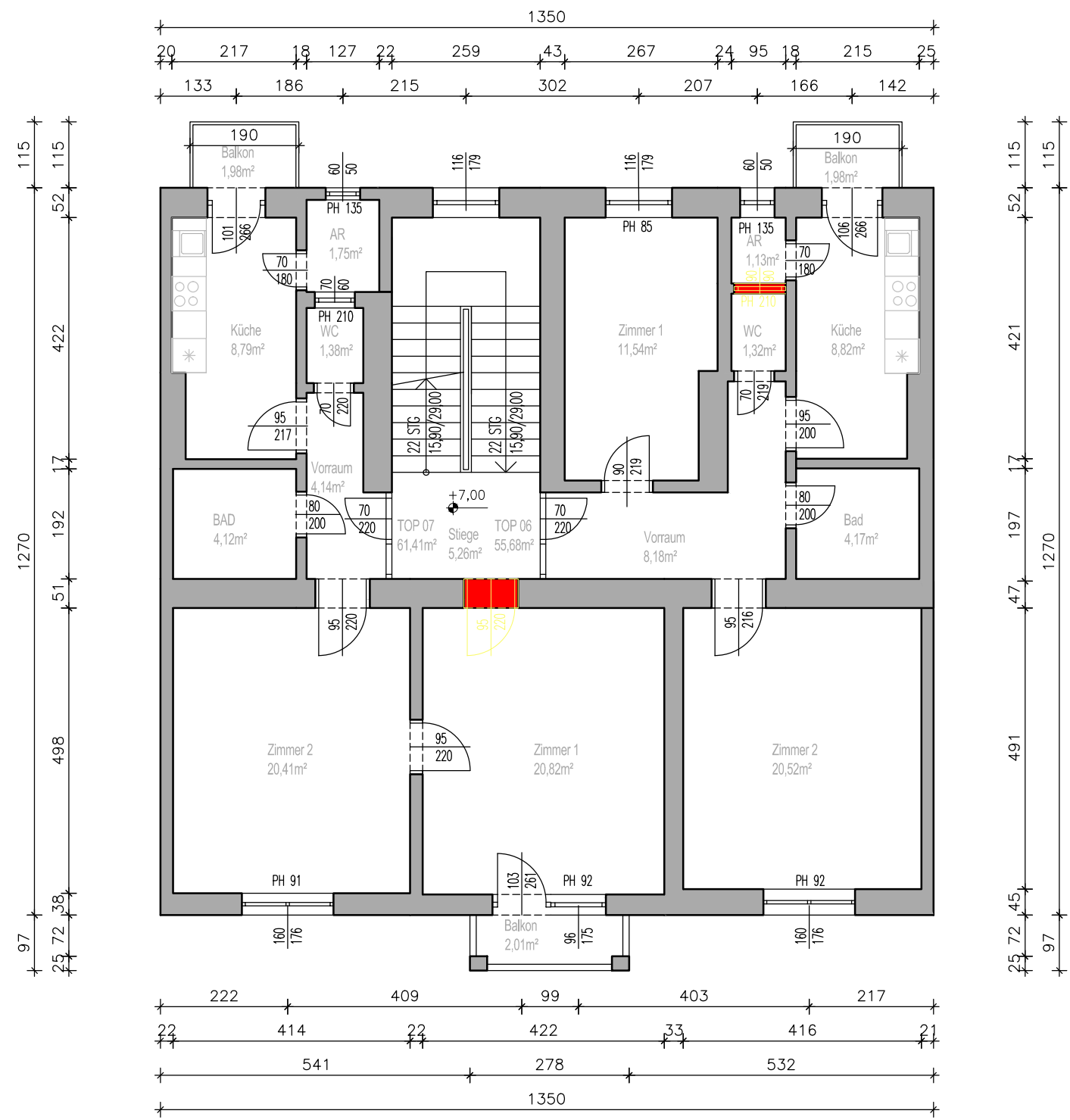
Detailberechnung: keine KFZ-Abstellplätze vorhanden

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
	keine KFZ-Abstellplätze vorhanden							0,000	0 / 980
	Summe	0,00					0	0,000	0 / 980

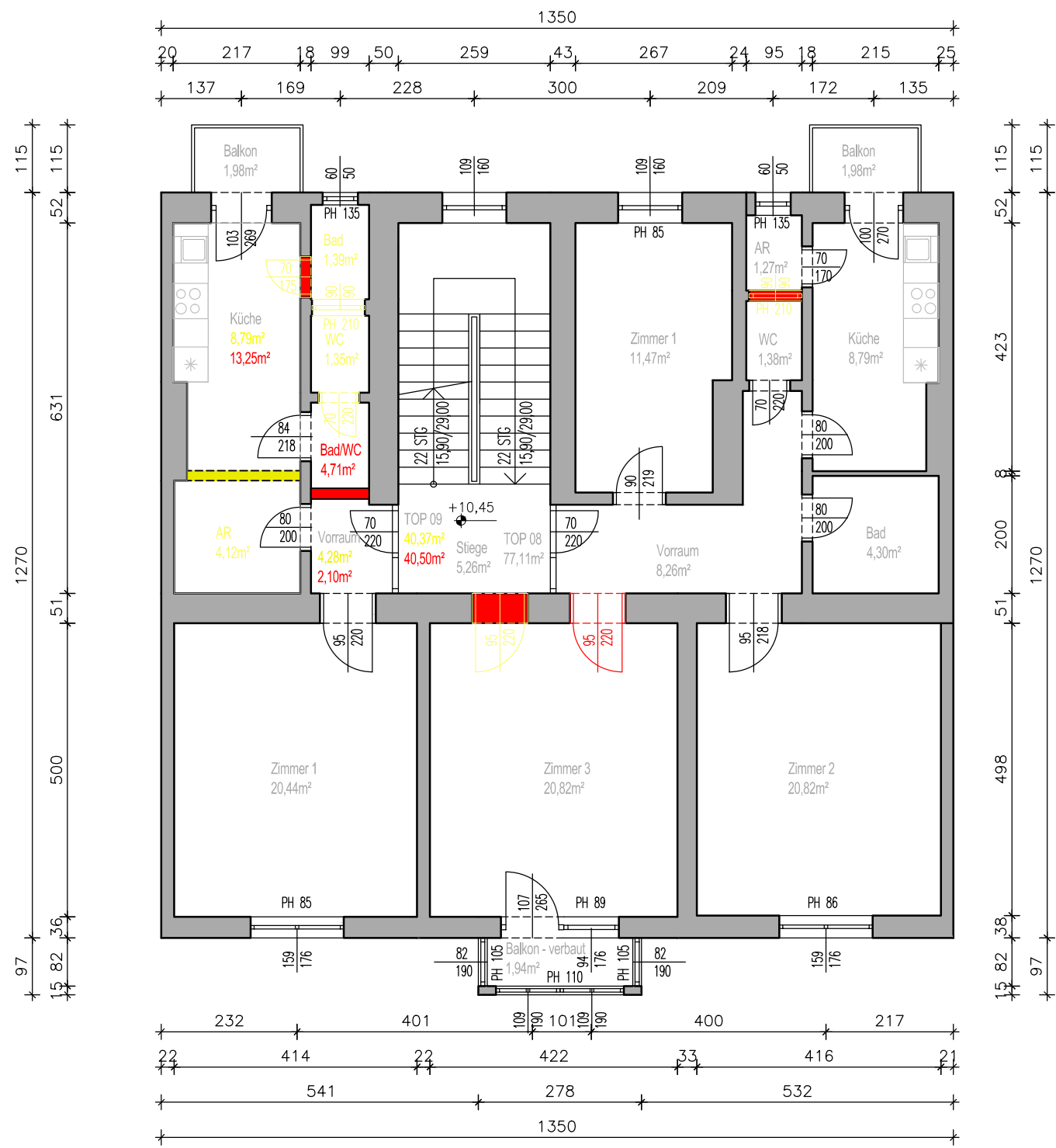
Detailberechnung: Allgemeinfläche

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil verdoppelt*
KG	Gang	16,96							
KG	Waschraum	3,91							
KG	Waschküche	11,67							
KG	Gang	16,32							
KG	Technik	6,15							
KG	Technik	4,13							
EG	Stiege	7,11							
EG	Windfang	7,60							
1. OG	Stiege	5,31							
2. OG	Stiege	5,26							
3. OG	Stiege	5,26							
DG	Stiege	5,55							
DG	Dachboden	93,93							
	Summe Allgemeinfläche	189,16							

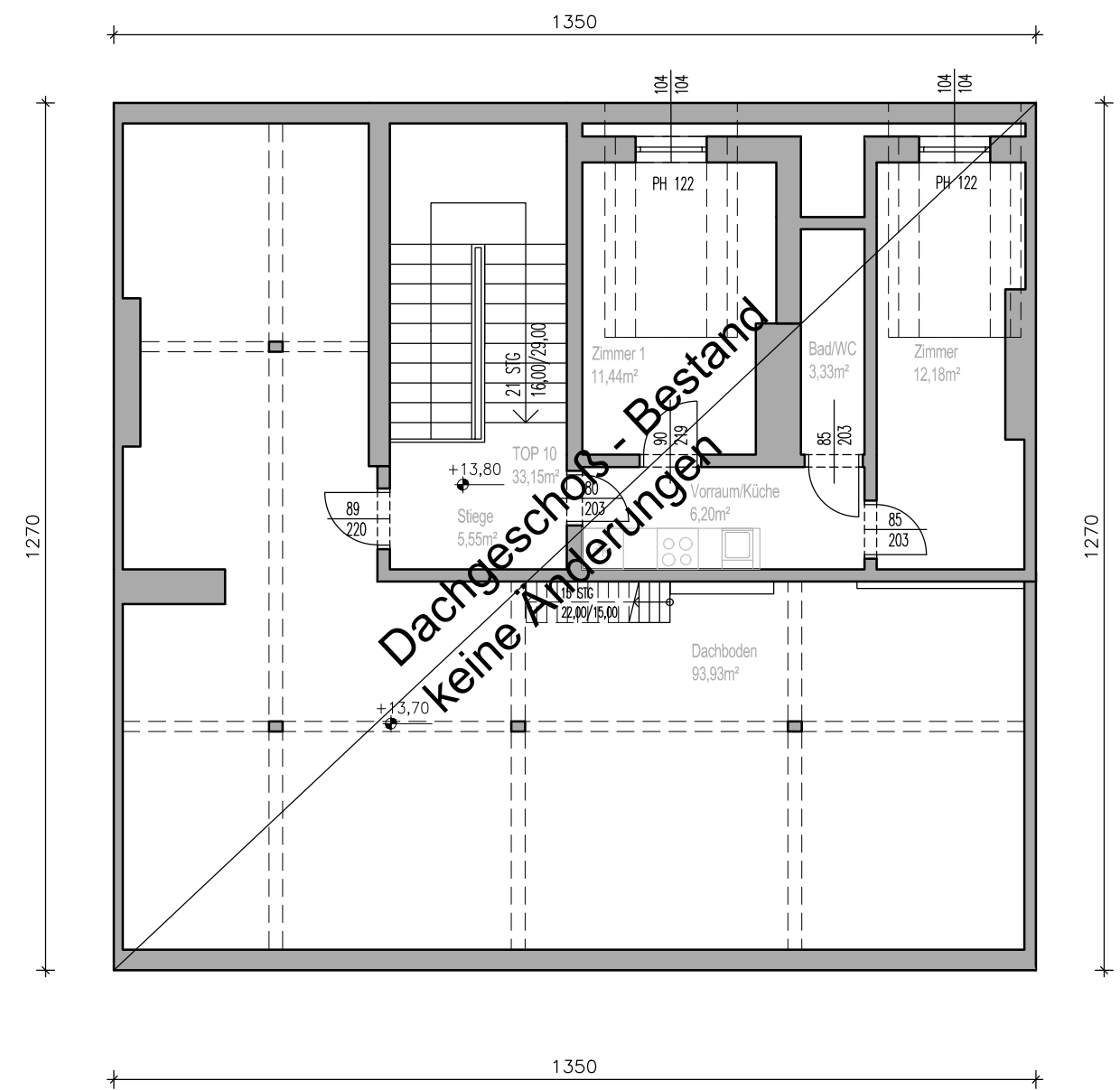
Pläne



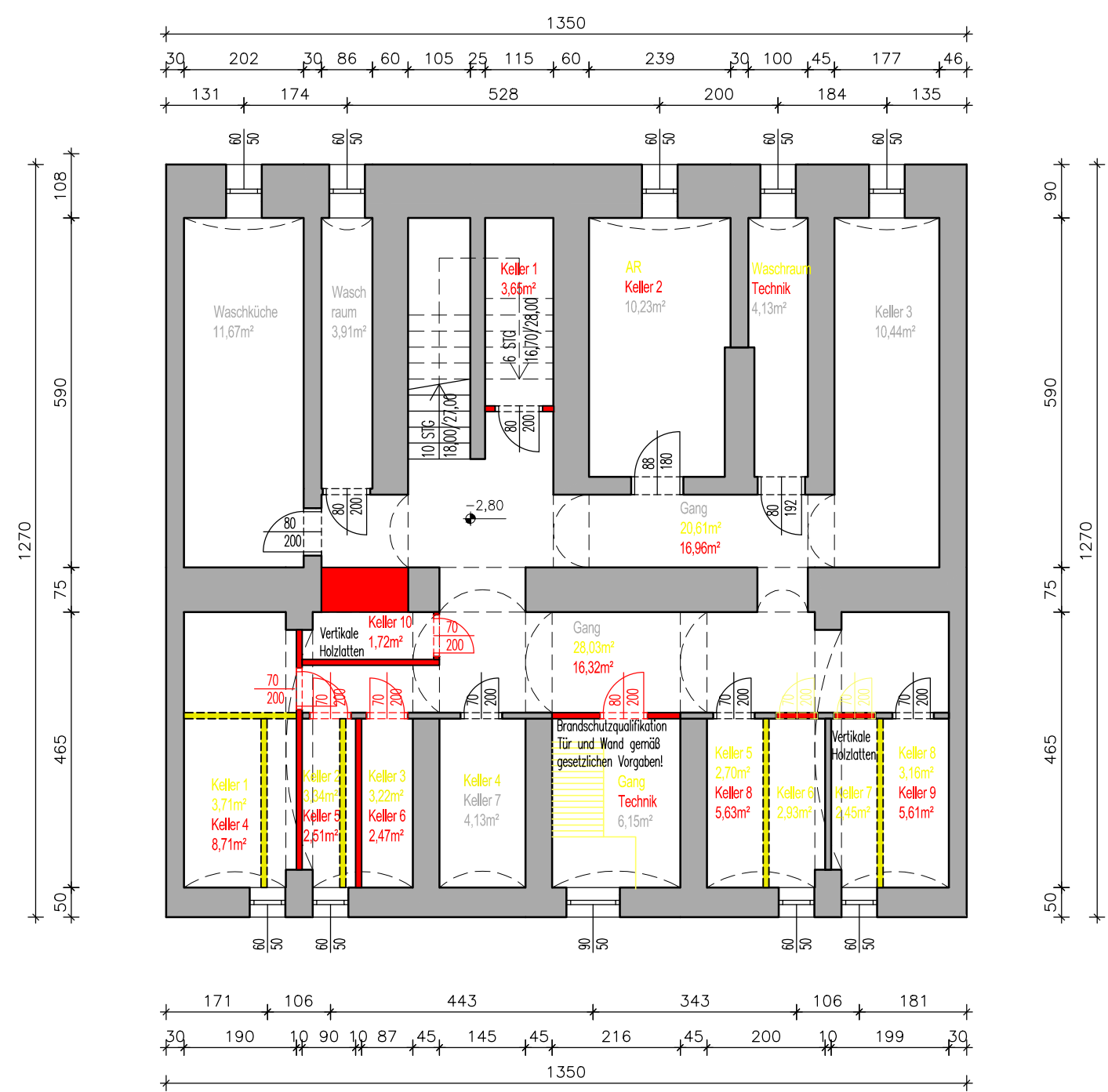
OBERGESCHOSS 2 M1:100



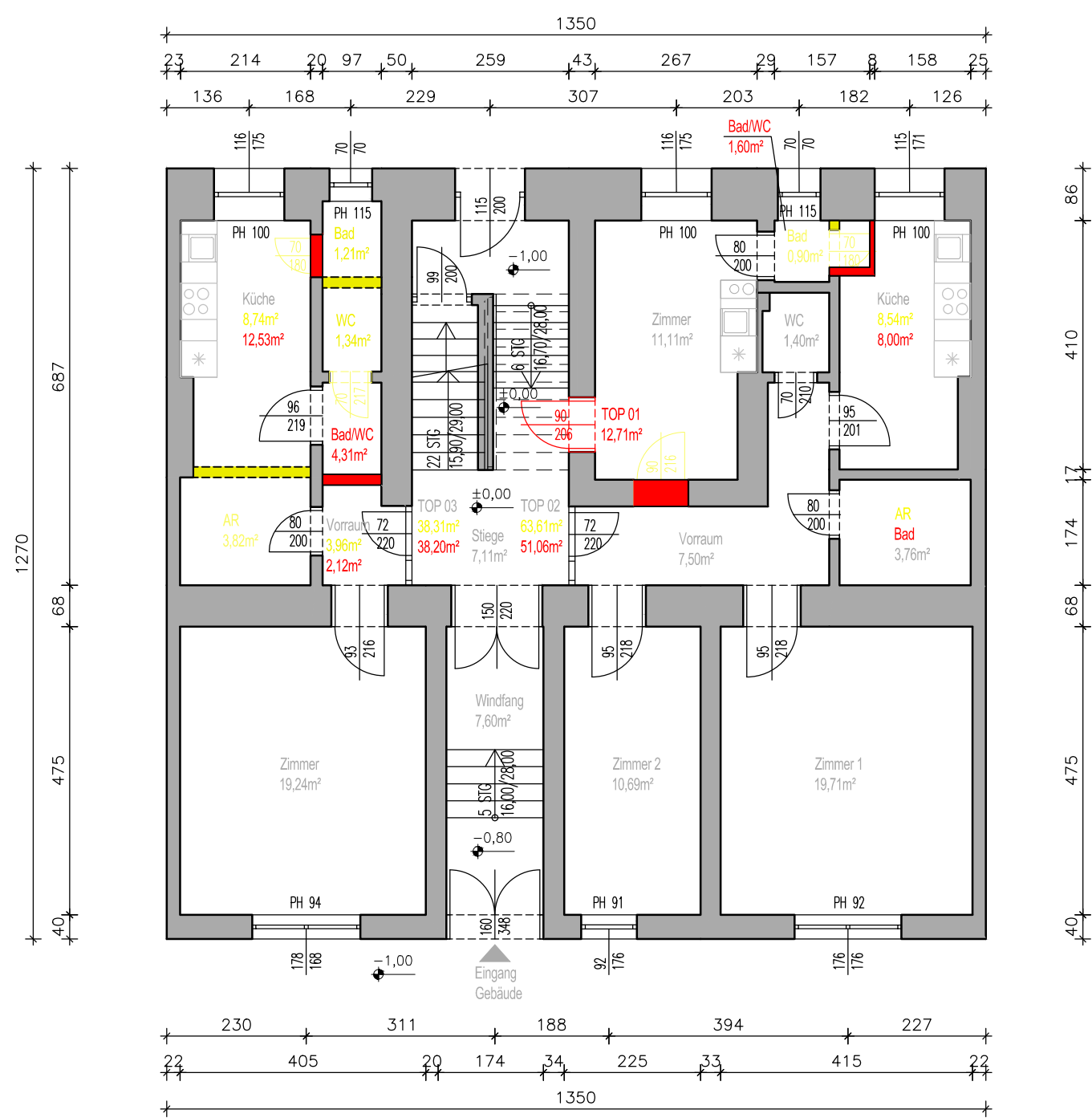
OBERGESCHOSS 3 M1:100



DACHGESCHOSS M1:100



KELLERGESCHOSS M1:100



ERDGESCHOSS M1:100



OBERGESCHOSS 1 M1:100

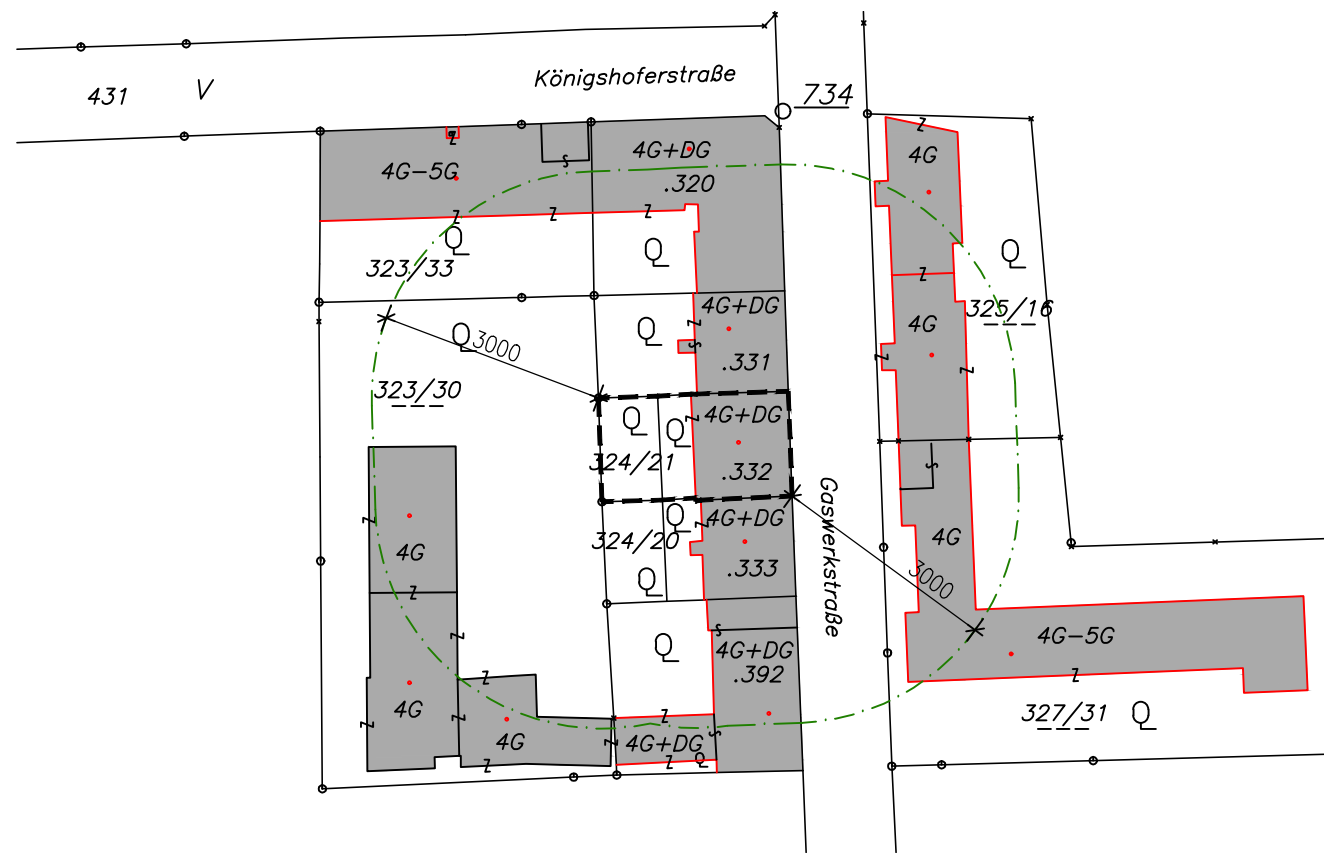
Baubeschreibung - Richtigstellung des baulichen Bestandes

Beim bestehenden Gebäude in der Gaswerkstraße 48 wird um Richtigstellung des baulichen Bestandes angesucht. Das Gebäude verfügt über eine gültige Baugenehmigung aus dem Jahr 1911. Laut den genehmigten Bestandsplänen aus diesem Jahr sind neun (9) Wohneinheiten vorgesehen. Der tatsächliche, bestehende Bestand weist jedoch zehn (10) Wohneinheiten auf, die sich wie folgt gliedern:

- 3 WE im Erdgeschoß
- 2 WE jeweils in den Obergeschoßen 1, 2 und 3
- 1 WE im Dachgeschoß

Nach Auskunft der Voreigentümerin, Frau Maria Jäger, besteht dieser Zustand bereits seit dem Jahr 1982.

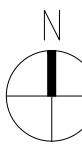
Die im Plan dargestellten Umbauten, nehmen Bezug auf die Pläne aus dem Jahr 1911 und der aktuellen Nutzung. Weitere Unterlagen oder schriftliche Nachweise über die Dauer der bestehenden Nutzung, vor 1982, liegen leider nicht vor.



Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

LAGEPLAN M 1:1000



PROJEKTBEZEICHNUNG:

EINREICHPLAN

Richtigstellung des baulichen Bestandes
Umbauten bei einem bestehendem Wohnhaus

PROJEKTANSCHRIFT:

Gaswerkstraße 48, 8020 Graz

LIEGENSCHAFTSBEKENNTUNG

KG - Nr.	KG - Name	Grundstück	EZ
63109	BAIERDORF	332, 333, 334	463

BEHÖRDE

BAUWERBER

ImmoWealth Projekt Gaswerkstraße 48 GmbH & Co KG (FN 639336)
Waslinggasse 3/1
8010 Graz

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

ImmoWealth Projekt Gaswerkstraße 48 GmbH & Co KG (FN 639336a)
Waslinggasse 3/1
8010 Graz

PLANVERFASSTER



M RED
Bürgermeister
6000 Glasersdorf

BAUFÜHRER

wird bei Baubeginn bekannt gegeben

PLANINHALT & MASSSTAB:

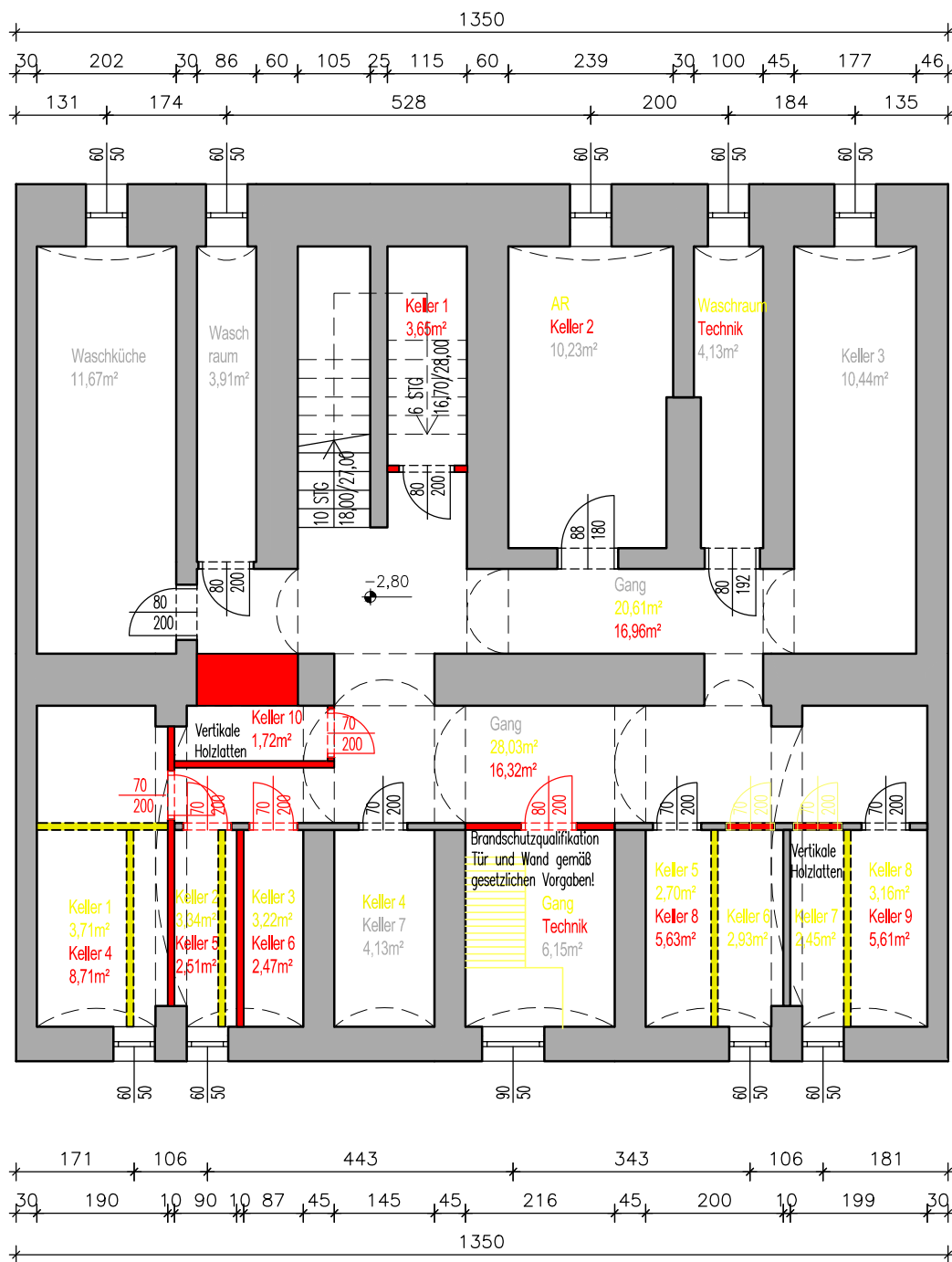
GRUNDRISSSE KG BIS DG, M1:100
LAGEPLAN, M1:1000

ÄNDERUNGEN:

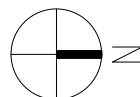
Projektnummer:	Plannummer:	Datum:	Index:	Filename:
052	EP 01	12.11.2025	A	

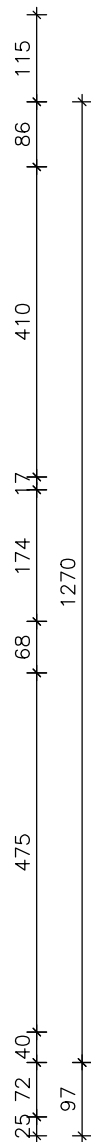
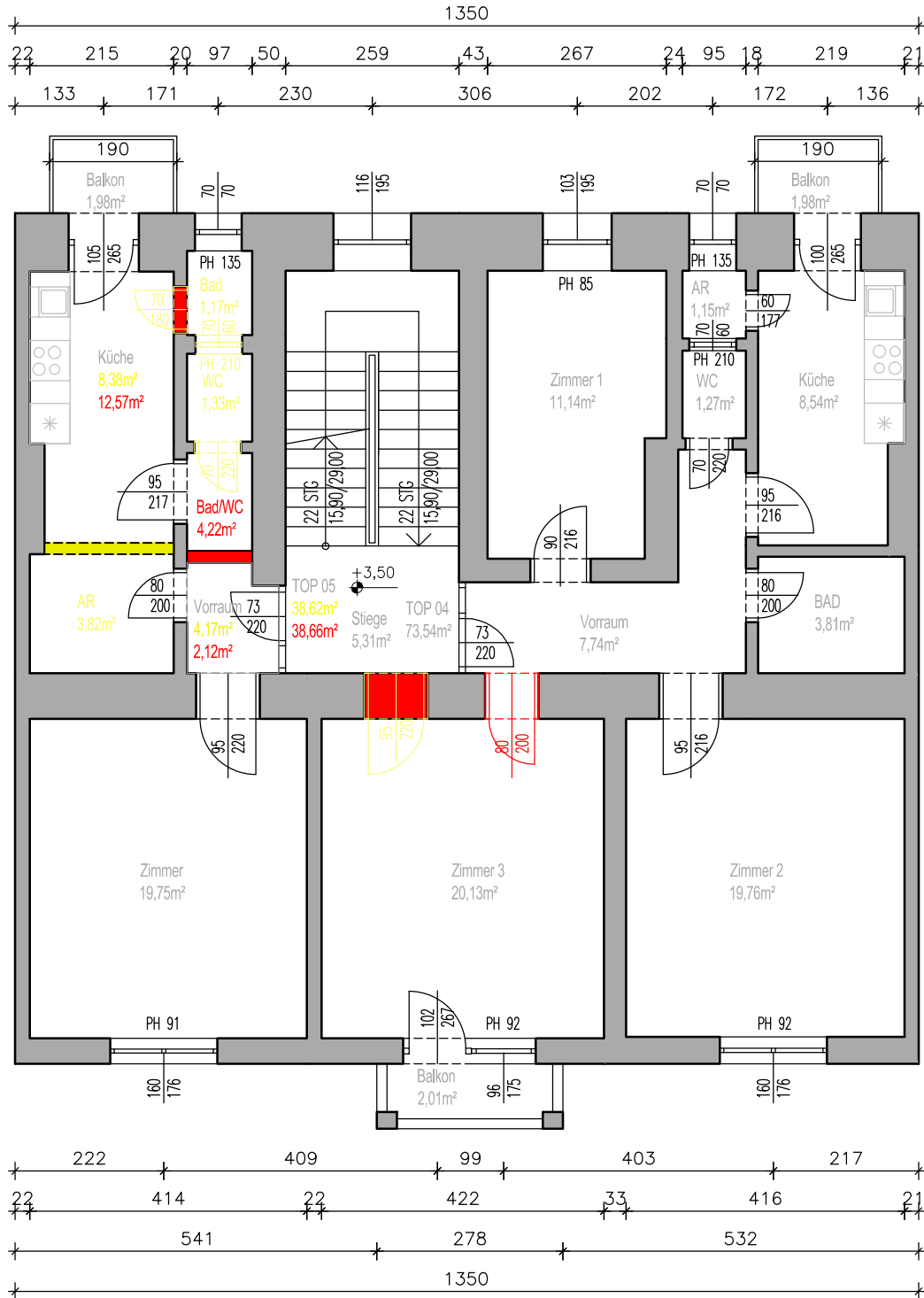
Dieser Plan dient nur zur Vorlage bei der zuständigen Baubehörde und ist ausdrücklich nicht für die Ausführung bestimmt. Örtlichen, Baugesetze, vorgeschriebene Auflagen z.B. per Baubescheid, usw. sind bei der Ausführung zu beachten. Sämtliche tragenden Bauteile sind unter Aspekt mit einem Statiker zu dimensionieren! Naturnähe sind zu nehmen und mit den Planmaße zu kontrollieren! Der Bauwerber nimmt mit der Unterfertigung dieses Planes das zur Kenntnis.

Dieser Plan wurde auf Basis der Grundstücksvermessung des folgenden Vermessungsbüros erstellt: BEV Kärnten
Der Planverfasser hat sich nicht für die Richtigkeit der tatsächlichen Grundstücksabmessungen, Grundstücksgrößen und Geländeformen zu übernehmen.

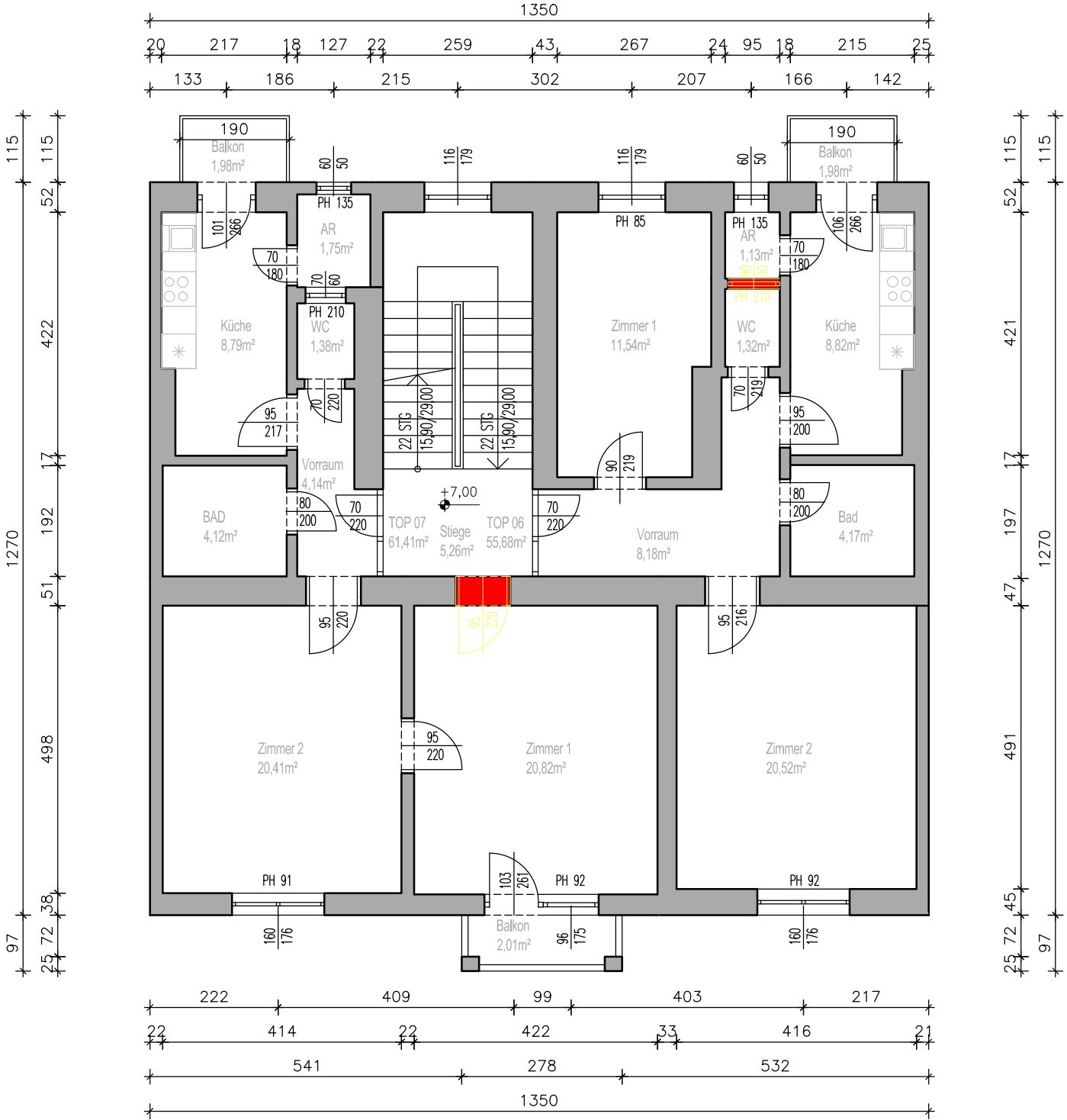


KELLERGECHOSS M1:100

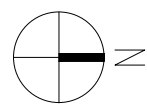


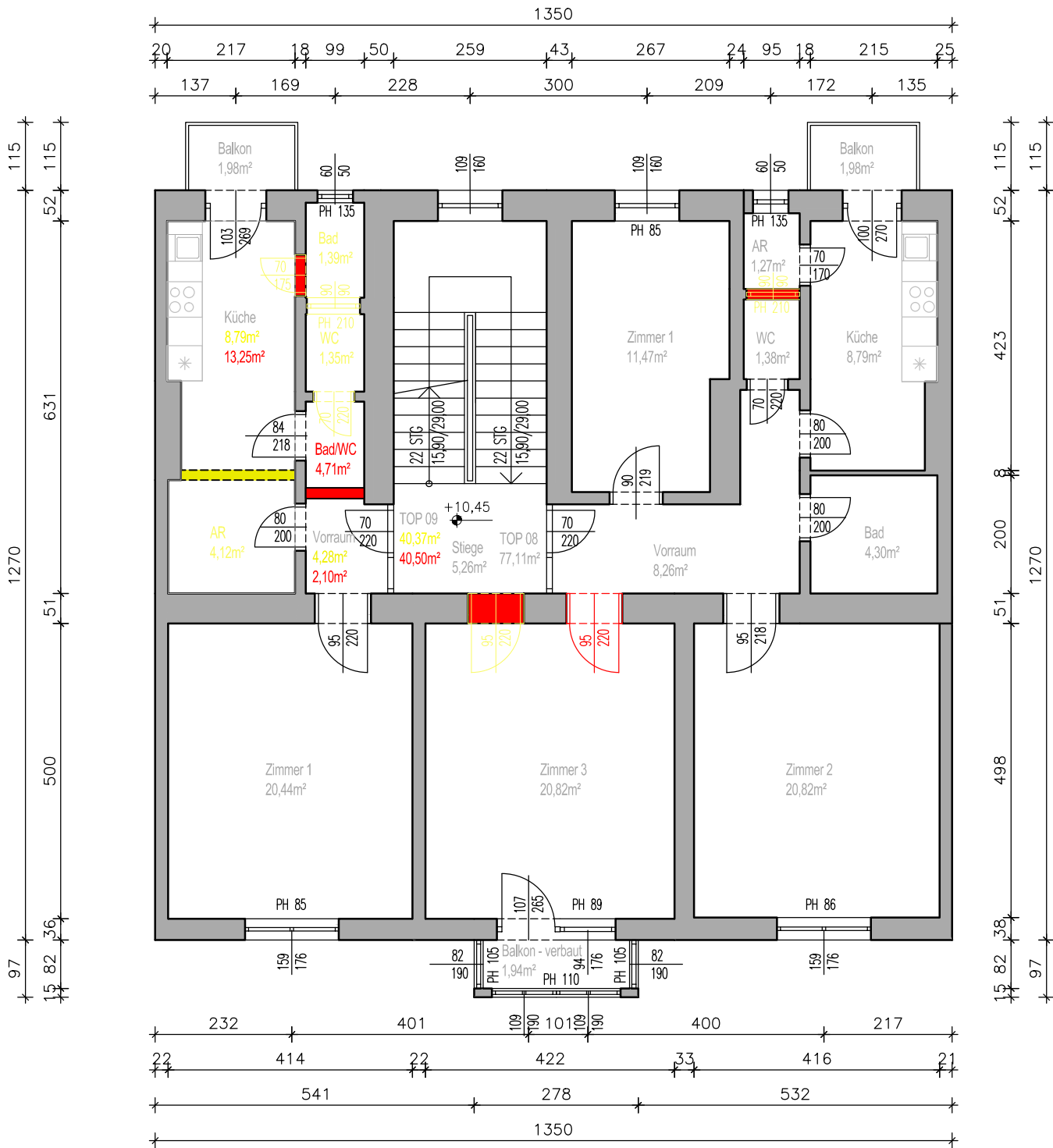


OBERGESCHOSS 1 M1:100

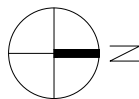


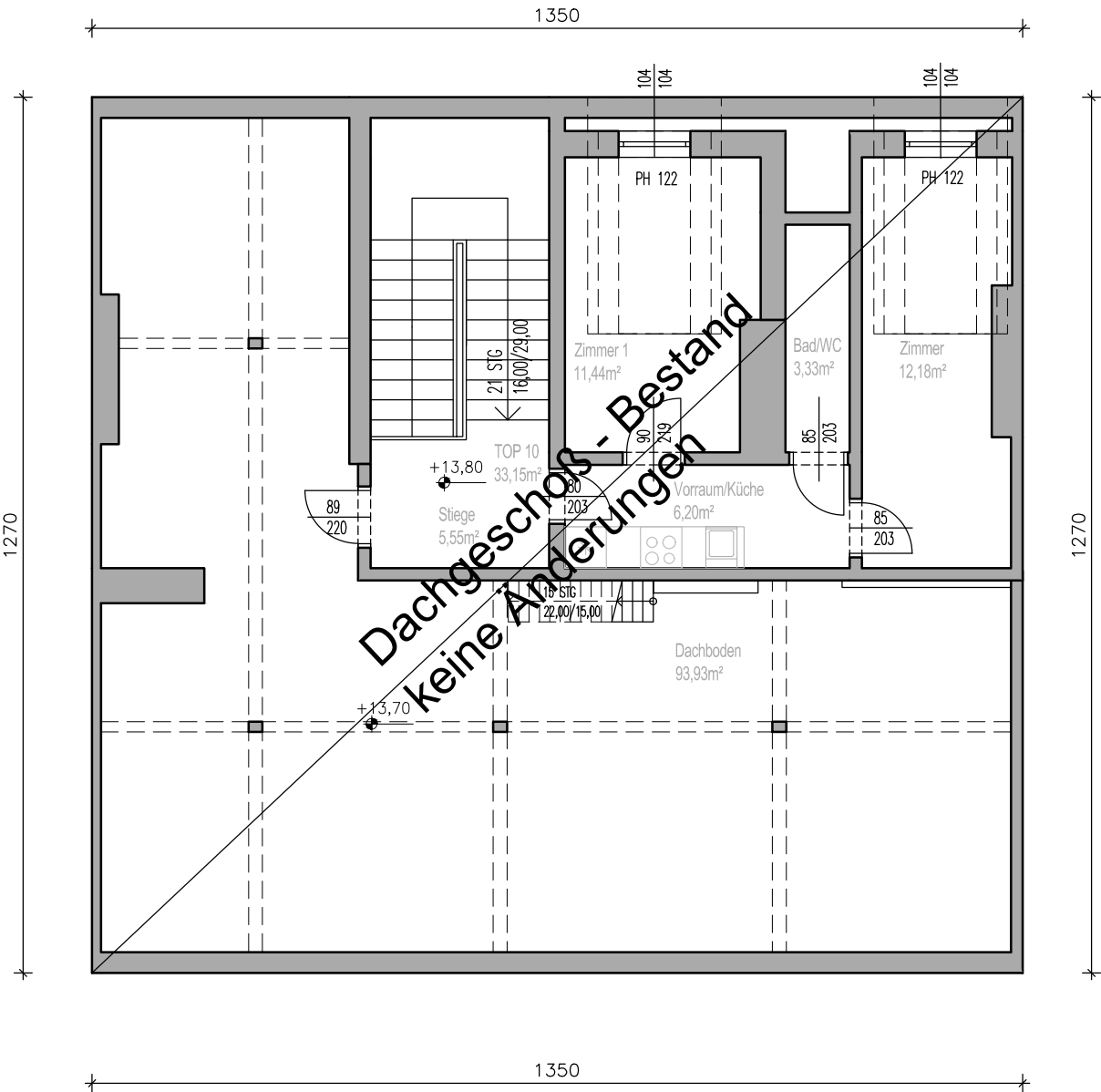
OBERGESCHOSS 2 M1:100





OBERGESCHOSS 3 M1:100





DACHGESCHOSS M1:100

