

Fritz G. Piwetz

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen
Liegenschaftsschätzungen- Wohnungseigentum- Nutzwert- u. Mietwertfestsetzungen
8020 Graz, Bunsengasse 6, Tel.: 031 6/ 68 53 02; Fax: 67 37 62; DVR: 2110199
e-mail: office@piwetz.at; home: www.piwetz.at

Nutzwertgutachten und

NUTZWERTFESTSETZUNG

gem. § 9 Abs 1 WEG 2002

KG 63105 Gries, EZ 1111
8020 Graz, Ungergasse 46

P 4029/88-06a

Graz, am 8. August 2006

I. AUFTRAG

Die von der Wohnungseigentümergeinschaft der gegenständlichen Liegenschaft bevollmächtigte SRS Immobilien GmbH beauftragte mich, die Festsetzung von Nutzwerten für die lt. ua. Planunterlagen ausgewiesenen Wohnungen und einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit nach den Bestimmungen des WEG 2002 vorzunehmen. Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung war bereits Wohnungseigentum begründet. Aufgrund von Zu- und Umbauten und der Neuaufteilung diverser Räumlichkeiten sowie des Zubehörs sollte das bestehende Wohnungseigentum gelöscht und aufgrund des vorliegenden Gutachtens neu begründet werden.

Eigentum lt. GB-Auszug vom
04.07.2006 :

Faschinglechner Gertraud
Pischleritsch Christine

WE-Ant.ges.: 978/1043

WE-Ant.ges.: 65/1043

II. NUTZWERTFESTSETZUNG

Die Nutzwerte wurden lt. vorliegendem Gutachten festgesetzt.

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft
KG 63105 Gries, EZ 1111
8020 Graz, Ungergasse 46

beträgt

1086
Nutzwerte

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

III. B E F U N D

Gutsbestand:

Liegenschaft:

KG 63105 Gries, EZ 1111

Adresse der Liegenschaft:

8020 Graz, Ungergasse 46

Grundstücksparzelle(n):

875 Baufläche (Gebäude)

m²

374

Baufläche (begrünt)

166

GESAMTFLÄCHE:

540

Beschreibung der Liegenschaft:

Lage:

Wohnlage

Gelände:

eben

Lichteinfall:

keine Beeinträchtigung

Kurzbeschreibung des Objektes lt. Planung bzw. Bestand:

Bauart:

massiv

Geschoße:

KG: 1 (hofseitig Tiefparterre)

(kein Personenaufzug vorhanden)

EG: 1

OG: 3

IV. GUTACHTEN

Allgemeine Bewertungsgrundsätze:

Auszug aus dem Gesetzestext (§ 8 WEG 2002)

Abs. 1: Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zwecksbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3; eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objekts ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde.

Abs. 2: Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Abs. 3: Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. 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.

Grundlage:

Pläne

Einreichplan

Faksimiles der oa. Pläne

Planverfasser;

Grundrisse KG, EG, 1. bis 3. OG

Datum:

31.07.2006

Architekturbüro Dipl.Ing. Arch. Rolf Seifert

(dem Gutachten im Anhang beigegeben)

Pl.Nr. 1 bis Pl. Nr. 6

Oa. Einreichplan war zum Zeitpunkt der Erstellung des gegenst. Gutachtens von der Baubehörde (bzw. vom Bauführer, Ziviltechniker) noch nicht vidiert; ein entsprechender Vermerk auf dem dem Gutachten beigegebenen Planverzeichnis (Seite II/10) ist Voraussetzung für die Gültigkeit der vorliegenden Nutzwertfestsetzung.

Flächenberechnung:

Architekturbüro Dipl.Ing. Arch. Rolf Seifert

Bestand:

an Wohnungen u. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten

24

die sich aufgliedern in:

Wohnungen

23

Sonst. selbst. Räumlichkeiten

1

diese aufgeschlüsselt angeführt:

Lager

1

weilers befinden sich iSd. § 2 Abs 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft **Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:**

0 Abstellplätze für KFZ

Zahl der bewerteten Objekte:

24

Objekte, an denen WE gem. § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann, bzw. auftragsgemäß nicht bestehen soll:

- 1 Raum f. Müll (6,93 m²)
- 1 Raum f. Gastherme i. 3.OG
- 1 Platz f. Hausanschlüsse (6,93 m²)

Weitere im Sinne des § 2 Abs. 4 oben nicht ausdrücklich angeführte Liegenschaftsteile, wie insbesondere allgemeine Zugänge, Stiegenhäuser etc., verbleiben im gemeinsamen Eigentum. Die "allgemeinen Teile" ergeben sich im Übrigen aus den den jeweiligen Tops nicht ausdrücklich zugeordneten Teilen im Sinne des vorliegenden Gutachtens.

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft Abstellplätze f. KFZ insgesamt:

0

Allgemeine Abstellplätze für Kfz:

0

Die Zweckbestimmung der einzelnen Objekte und die Zuordnung von Zubehör erfolgte auftragsgemäß.

Als Regelwohnung wurde die im 1.OG liegende Wohnung **Top W 7** mit nachstehender Raumaufteilung bzw. Ausstattung angenommen:

Vorraum, Bad/WC, Abstellraum, Küche, Wohnraum, Zimmer

NUTZWERTE - MINDESTANTEILE

Top	Ge- schloß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG	
W 1	KG/TP	Wohnung							
		Bad/WC	4,75						
		Wohn- Esszimmer	11,10						
		Zimmer	12,54						
	KG			28,39	0,875	24,84	25		
			NIL ISd § 2 (2) WEG:	28,39		24,84			
			Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
			Kellerabteil	4,56	0,150	1			
						1			
			Regelnutzwert:			1,000			
			Ab- u. Zuschläge 1%:						
			Lage im Tiefparterre			-10,00			
			hofseitig gelegen			2,50			
	Bad u. WC in einem Raum			-2,50					
	fehlender Vorraum			-2,50					
	Faktor:			0,875					
Wohnung Top W 1						26	2,39	26 / 1086	
W 1A	KG/TP	Wohnung							
		Vorraum	2,97						
		Bad/WC	3,57						
		Wohnraum	14,08						
	KG			20,62	0,875	18,04	18		
			NIL ISd § 2 (2) WEG:	20,62		18,04			
			Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
			Kellerabteil	4,59	0,150	1			
						1			
			Regelnutzwert:			1,000			
			Ab- u. Zuschläge 1%:						
			Lage im Tiefparterre			-10,00			
			hofseitig gelegen			2,50			
	Bad u. WC in einem Raum			-2,50					
	Kochnische in Einzelraumwohnung			-2,50					
	Faktor:			0,875					
Wohnung Top W 1A						19	1,75	19 / 1086	
W 2	KG/TP	Wohnung							
		Bad/WC	5,10						
		Wohnen/Küche	11,22						
		Zimmer	12,54						
	KG		Zimmer	21,10			42		
				49,96	0,850	42,47			
			NIL ISd § 2 (2) WEG:	49,96		42,47			
			Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
			Kellerabteil	4,31	0,150	1			
						1			
			Regelnutzwert:			1,000			
			Ab- u. Zuschläge 1%:						
			Lage im Tiefparterre			-10,00			
	hofseitig gelegen			2,50					
	Bad u. WC in einem Raum			-2,50					
	fehlender Vorraum			-2,50					
	ungünstige Raumaufteilung			-2,50					
	Faktor:			0,850					
Wohnung Top W 2						43	3,96	43 / 1086	

Top	Ge- schoß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG
W 3	EG	Wohnung				60		
		Vorraum	5,50					
		Bad	2,30					
		WC	1,98					
		Küche	14,52					
		Zimmer	17,97					
		Zimmer	20,77					
	KG		63,04	0,950	59,89			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	63,04		59,89			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
		Kellerabteil	6,00	0,150	1	1		
					1			
Regelnutzwert:				1,000				
Ab- u. Zuschläge 1%:								
Lage im Erdgeschoß				-5,00				
Faktor:				0,950				
Wohnung Top W 3						61	5,62	61 / 1086
W 4	EG	Wohnung				53		
		Vorraum	5,50					
		Bad	2,30					
		WC	1,95					
		Küche	13,20					
		Wohnen	33,36					
			56,31	0,950	53,49			
	KG	Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	56,31		53,49			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
		Kellerabteil	4,07	0,150	1	1		
					1			
		Regelnutzwert:			1,000			
Ab- u. Zuschläge 1%:								
Lage im Erdgeschoß				-5,00				
Faktor:				0,950				
Wohnung Top W 4						54	4,97	54 / 1086
W 5	EG	Wohnung				60		
		Vorraum	5,50					
		Bad	2,30					
		WC	1,98					
		Küche	14,52					
		Zimmer	17,85					
		Zimmer	20,77					
	KG		62,92	0,950	59,77			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	62,92		59,77			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
		Kellerabteil	4,05	0,150	1	1		
					1			
Regelnutzwert:				1,000				
Ab- u. Zuschläge 1%:								
Lage im Erdgeschoß				-5,00				
Faktor:				0,950				
Wohnung Top W 5						61	5,62	61 / 1086

Top	Ge- schoß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG
W 6	EG	Wohnung				53		
		Vorraum	5,50					
		Bad	2,30					
		WC	1,95					
		Küche	13,20					
		Wohnen	33,36					
			56,31	0,950	53,49			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	56,31		53,49			
	KG	Zubehör § 2 Abs 3 WEG:				1		
		Kellerabteil	4,30	0,150	1			
					1			
Regelnutzwert:				1,000				
Ab- u. Zuschläge 1%:								
	Lage im Erdgeschoß			-5,00				
	Faktor:			0,950				
Wohnung						54	4,97	54 / 1086
W 7	1. OG	Wohnung				63		
		Vorraum	5,50					
		Bad	2,30					
		WC	1,98					
		Küche	14,52					
		Zimmer	17,85					
	1. OG	Zimmer	20,77					
			62,92	1,000	62,92			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	62,92		62,92			
	KG	Zubehör § 2 Abs 3 WEG:				1		
		Kellerabteil	4,07	0,150	1			
				1				
Regelnutzwert:				1,000				
<u>keine Abweichungen</u>								
	Faktor:			1,000				
Wohnung						64	5,89	64 / 1086
W 8	1. OG	Wohnung				56		
		Vorraum	5,50					
		Bad	2,30					
		WC	1,95					
		Küche	13,20					
		Wohnen	33,36					
			56,31	1,000	56,31			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	56,31		56,31			
	KG	Zubehör § 2 Abs 3 WEG:				1		
		Kellerabteil	4,06	0,150	1			
					1			
Regelnutzwert:				1,000				
<u>keine Abweichungen</u>								
	Faktor:			1,000				
Wohnung						57	5,25	57 / 1086

Top	Ge- schoß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG
W 9	KG	Wohnung				80		
		1. OG Vorraum	5,50					
		1. OG Bad	2,30					
		1. OG WC	1,98					
		1. OG Küche	14,52					
		1. OG Zimmer	20,77					
		1. OG Zimmer	35,16					
			80,23	1,000	80,23			
		Nfl. lsd § 2 (2) WEG:	80,23		80,23			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
Kellerabteil	3,81	0,150	1	1				
Regelnutzwert:					1,000			
<u>keine Abweichungen</u>								
Faktor:					1,000			
Wohnung Top W 9						81	7,46	81 / 1086
W 10	KG	Wohnung				56		
		1. OG Vorraum	5,50					
		1. OG Bad	2,30					
		1. OG WC	1,95					
		1. OG Küche	13,20					
		1. OG Wohnen	33,36					
			56,31	1,000	56,31			
		Nfl. lsd § 2 (2) WEG:	56,31		56,31			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
		Kellerabteil	4,11	0,150	1			
Regelnutzwert:					1,000			
<u>keine Abweichungen</u>								
Faktor:					1,000			
Wohnung Top W 10						57	5,25	57 / 1086
W 11	KG	Wohnung				61		
		2. OG Vorraum	5,50					
		2. OG Bad	2,30					
		2. OG WC	1,98					
		2. OG Küche	14,52					
		2. OG Zimmer	17,85					
		2. OG Zimmer	20,77					
			62,92	0,975	61,35			
		Nfl. lsd § 2 (2) WEG:	62,92		61,35			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
Kellerabteil	4,16	0,150	1	1				
Regelnutzwert:					1,000			
<u>Ab- u. Zuschläge 1 %:</u>								
<u>Lage Im 2.OG ohne Lift</u>					-2,50			
Faktor:					0,975			
Wohnung Top W 11						62	5,71	62 / 1086

Top	Ge- schoß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG
W 12	KG	Wohnung				55	1	
		2. OG Vorraum	5,50					
		2. OG Bad	2,30					
		2. OG WC	1,95					
		2. OG Küche	13,20					
		2. OG Wohnen	33,36					
			56,31	0,975	54,90			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	56,31		54,90			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
		Kellerabteil	3,75	0,150	1			
			1					
Regelnutzwert:					1,000			
Ab- u. Zuschläge 1%:								
Lage im 2.OG ohne Lift					-2,50			
Faktor:					0,975			
Wohnung						56	5,16	56 / 1086
W 13	KG	Wohnung				78	1	
		2. OG Vorraum	5,50					
		2. OG Bad	2,30					
		2. OG WC	1,98					
		2. OG Küche	14,52					
		2. OG Zimmer	20,77					
		2. OG Zimmer	35,16					
			80,23	0,975	78,22			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	80,23		78,22			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
Kellerabteil	3,81	0,150	1					
			1					
Regelnutzwert:					1,000			
Ab- u. Zuschläge 1%:								
Lage im 2.OG ohne Lift					-2,50			
Faktor:					0,975			
Wohnung						79	7,27	79 / 1086
W 14	KG	Wohnung				55	1	
		2. OG Vorraum	5,50					
		2. OG Bad	2,30					
		2. OG WC	1,95					
		2. OG Küche	13,20					
		2. OG Wohnen	33,36					
			56,31	0,975	54,90			
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	56,31		54,90			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:						
		Kellerabteil	3,83	0,150	1			
			1					
Regelnutzwert:					1,000			
Ab- u. Zuschläge 1%:								
Lage im 2.OG ohne Lift					-2,50			
Faktor:					0,975			
Wohnung						56	5,16	56 / 1086

Top	Ge- schloß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG	
W 15	3.OG 3.OG 3.OG 3.OG 3.OG 3.OG KG	Wohnung							
		Vorraum	2,07						
		WC	1,23						
		Vorraum	1,08						
		Bad	2,39						
		Wohn- Schlafrum	20,31						
			27,08	0,925	25,05				
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	27,08		25,05	25			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Abstellraum	0,73	0,400	1				
		Kellerabteil	3,76	0,150	1				
					2	2			
		Regelnutzwert:			1,000				
Ab- u. Zuschläge 1%:									
Lage Im 3.OG ohne Lift							-5,00		
Kochnische In Einzelraumwohnung							-2,50		
Faktor:							0,925		
Wohnung						27	2,49	27 / 1086	
W 16	3.OG 3.OG 3.OG 3.OG KG	Wohnung							
		Vorraum	3,29						
		Bad/WC	3,05						
		Küche	7,06						
		Zimmer	13,87						
			27,27	0,925	25,22				
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	27,27		25,22	25			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Kellerabteil	4,17	0,150	1				
					1	1			
		Regelnutzwert:			1,000				
		Ab- u. Zuschläge 1%:							
		Lage Im 3.OG ohne Lift							-5,00
Bad u. WC In einem Raum							-2,50		
Faktor:							0,925		
Wohnung						26	2,39	26 / 1086	
W 17	3.OG 3.OG KG 3.OG	Wohnung							
		Zimmer	22,75						
		Bad/WC	2,30						
			25,05	0,875	21,92				
		Nfl. ISd § 2 (2) WEG:	25,05		21,92	22			
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Kellerabteil	4,12	0,150	1				
		Abstellraum	0,95	0,400	1				
					2	2			
		Regelnutzwert:			1,000				
		Ab- u. Zuschläge 1%:							
		Lage Im 3.OG ohne Lift							-5,00
		fehlender Vorraum Im Eingangsbereich							-2,50
Bad u. WC In einem Raum							-2,50		
Kochnische In Einzelraumwohnung							-2,50		
Faktor:							0,875		
Wohnung						24	2,21	24 / 1086	

Top	Ge- schloß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG	
W 18	KG	Wohnung				25			
		3. OG Vorraum	1,79						
		3. OG Wohnen/Kochen	10,30						
		3. OG Dusche/WC	1,35						
		3. OG Zimmer	13,87						
			27,31	0,925	25,26				
		Nfl. iSd § 2 (2) WEG:	27,31		25,26				
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Kellerabteil	3,83	0,150	1				
					1				
		Regelnutzwert:							1,000
		Ab- u. Zuschläge 1, %:							
	Lage im 3. OG ohne Lift				-5,00				
Dusche/WC in einem Raum				-2,50					
Faktor:				0,925					
Wohnung						26	2,39	26 / 1086	
W 19	KG	Wohnung				33			
		3. OG Flur	4,20						
		3. OG Bad	1,87						
		3. OG WC	1,44						
		3. OG Küche	10,96						
		3. OG Wohn- Schlafzimmer	16,36						
			34,83	0,950	33,09				
		Nfl. iSd § 2 (2) WEG:	34,83		33,09				
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Kellerabteil	4,04	0,150	1				
					1				
		Regelnutzwert:							1,000
	Ab- u. Zuschläge 1, %:								
Lage im 3. OG ohne Lift				-5,00					
Faktor:				0,950					
Wohnung						34	3,13	34 / 1086	
W 20	KG	Wohnung				30			
		3. OG Flur	2,94						
		3. OG Bad/WC	3,35						
		3. OG Küche	6,47						
		3. OG Wohn- Schlafzimmer	19,83						
			32,59	0,925	30,15				
		Nfl. iSd § 2 (2) WEG:	32,59		30,15				
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Kellerabteil	3,96	0,150	1				
					1				
		Regelnutzwert:							1,000
		Ab- u. Zuschläge 1, %:							
	Lage im 3. OG ohne Lift				-5,00				
Bad u. WC in einem Raum				-2,50					
Faktor:				0,925					
Wohnung						31	2,85	31 / 1086	

Top	Ge- schloß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG	
W 21	KG	Wohnung				34	1		
		3. OG Flur	3,01						
		3. OG Bad/WC	3,65						
		3. OG Küche	8,38						
		3. OG Wohn- Schlafzimmer	21,99						
			37,03	0,925	34,25				
		Nfl. iSd § 2 (2) WEG:	37,03		34,25				
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Kellerabteil	5,04	0,150	1				
					1				
Regelnutzwert:						1,000			
<u>Ab- u. Zuschläge 1 %:</u>									
Lage im 3.OG ohne Lift						-5,00			
Bad u. WC in einem Raum						-2,50			
Faktor:						0,925			
Wohnung						Top W 21	35	3,22	35 / 1086
W 22	KG	Wohnung				33	1		
		3. OG Flur	5,76						
		3. OG Bad/WC	3,38						
		3. OG Küche	8,22						
		3. OG Wohn- Schlafzimmer	17,83						
			35,19	0,925	32,55				
		Nfl. iSd § 2 (2) WEG:	35,19		32,55				
		Zubehör § 2 Abs 3 WEG:							
		Kellerabteil	4,72	0,150	1				
					1				
Regelnutzwert:						1,000			
<u>Ab- u. Zuschläge 1 %:</u>									
Lage im 3.OG ohne Lift						-5,00			
Bad u. WC in einem Raum						-2,50			
Faktor:						0,925			
Wohnung						Top W 22	34	3,13	34 / 1086
LR 1	KG 1 KG 2	Lager				19			
		Vorraum	8,90						
		Lagerraum	53,46						
			62,36	0,300	18,71				
		Nfl. iSd § 2 (2) WEG:	62,36		18,71				
		Regelnutzwert:			0,300				
<u>keine Abweichungen</u>									
Faktor:						0,300			
Lager						Top LR 1	19	1,75	19 / 1086

Gesamtnutzfläche iSd § 2 Abs 2 WEG: 1.157,80 m²

Gesamtnutzwert: 1.086

NUTZWERTE - ZUSAMMENFASSUNG

Top	Einheit	Mindest- anteil i. %	Mindestanteil gem. § 2 Abs. 9 WEG
W 1	Wohnung	2,39	26 / 1086
W 1A	Wohnung	1,75	19 / 1086
W 2	Wohnung	3,96	43 / 1086
W 3	Wohnung	5,62	61 / 1086
W 4	Wohnung	4,97	54 / 1086
W 5	Wohnung	5,62	61 / 1086
W 6	Wohnung	4,97	54 / 1086
W 7	Wohnung	5,89	64 / 1086
W 8	Wohnung	5,25	57 / 1086
W 9	Wohnung	7,46	81 / 1086
W 10	Wohnung	5,25	57 / 1086
W 11	Wohnung	5,71	62 / 1086
W 12	Wohnung	5,16	56 / 1086
W 13	Wohnung	7,27	79 / 1086
W 14	Wohnung	5,16	56 / 1086
W 15	Wohnung	2,49	27 / 1086
W 16	Wohnung	2,39	26 / 1086
W 17	Wohnung	2,21	24 / 1086
W 18	Wohnung	2,39	26 / 1086
W 19	Wohnung	3,13	34 / 1086
W 20	Wohnung	2,85	31 / 1086
W 21	Wohnung	3,22	35 / 1086
W 22	Wohnung	3,13	34 / 1086
LR 1	Lager	1,75	19 / 1086
(zweist. Prozentrundungen nur annähernd 100%)		100%	1086 / 1086

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Graz, am 8. August 2006

PLANVERZEICHNIS (und Vidierungsvermerk)

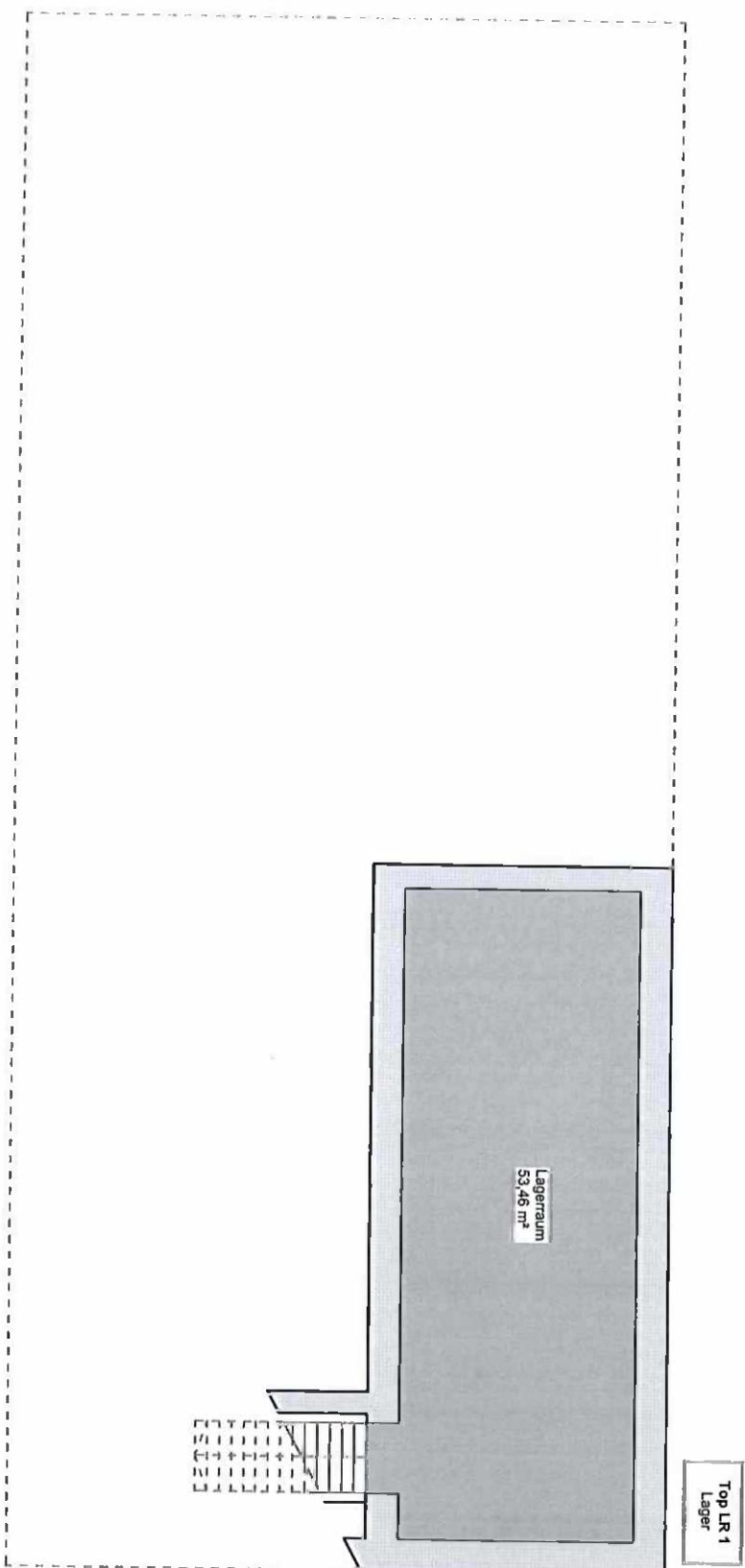
Plan-Nr.:

Graz, Ungergasse 46/Kellergeschoß 2		
Top LR 1	- Lager (1. Ebene)	1
Graz, Ungergasse 46/Kellergeschoß/Tiefparterre		
Top W 1	- Wohnung	2
Top W 1A	- Wohnung	2
Top W 2	- Wohnung	2
Top LR 1	- Lager (2. Ebene)	2
Graz, Ungergasse 46/Erdgeschoß		
Top W 3	- Wohnung	3
Top W 4	- Wohnung	3
Top W 5	- Wohnung	3
Top W 6	- Wohnung	3
Graz, Ungergasse 46/1. Obergeschoß		
Top W 7	- Wohnung	4
Top W 8	- Wohnung	4
Top W 9	- Wohnung	4
Top W 10	- Wohnung	4
Graz, Ungergasse 46/2. Obergeschoß		
Top W 11	- Wohnung	5
Top W 12	- Wohnung	5
Top W 13	- Wohnung	5
Top W 14	- Wohnung	5
Graz, Ungergasse 46/3. Obergeschoß		
Top W 15	- Wohnung	6
Top W 16	- Wohnung	6
Top W 17	- Wohnung	6
Top W 18	- Wohnung	6
Top W 19	- Wohnung	6
Top W 20	- Wohnung	6
Top W 21	- Wohnung	6
Top W 22	- Wohnung	6

Hiermit wird bestätigt, dass die nachstehend eingebundenen, jeweils vom Sachverständigen F. Piwetz unterfertigten Faksimiles (Plan-Nr.: 1 bis 6) mit dem behördlich genehmigten Plan ident sind, bzw. etwaige Abweichungen davon, den Bestimmungen des Steierm. Baugesetzes entsprechen.

Baubehörde bzw. Bauführer/Ziviltechniker:

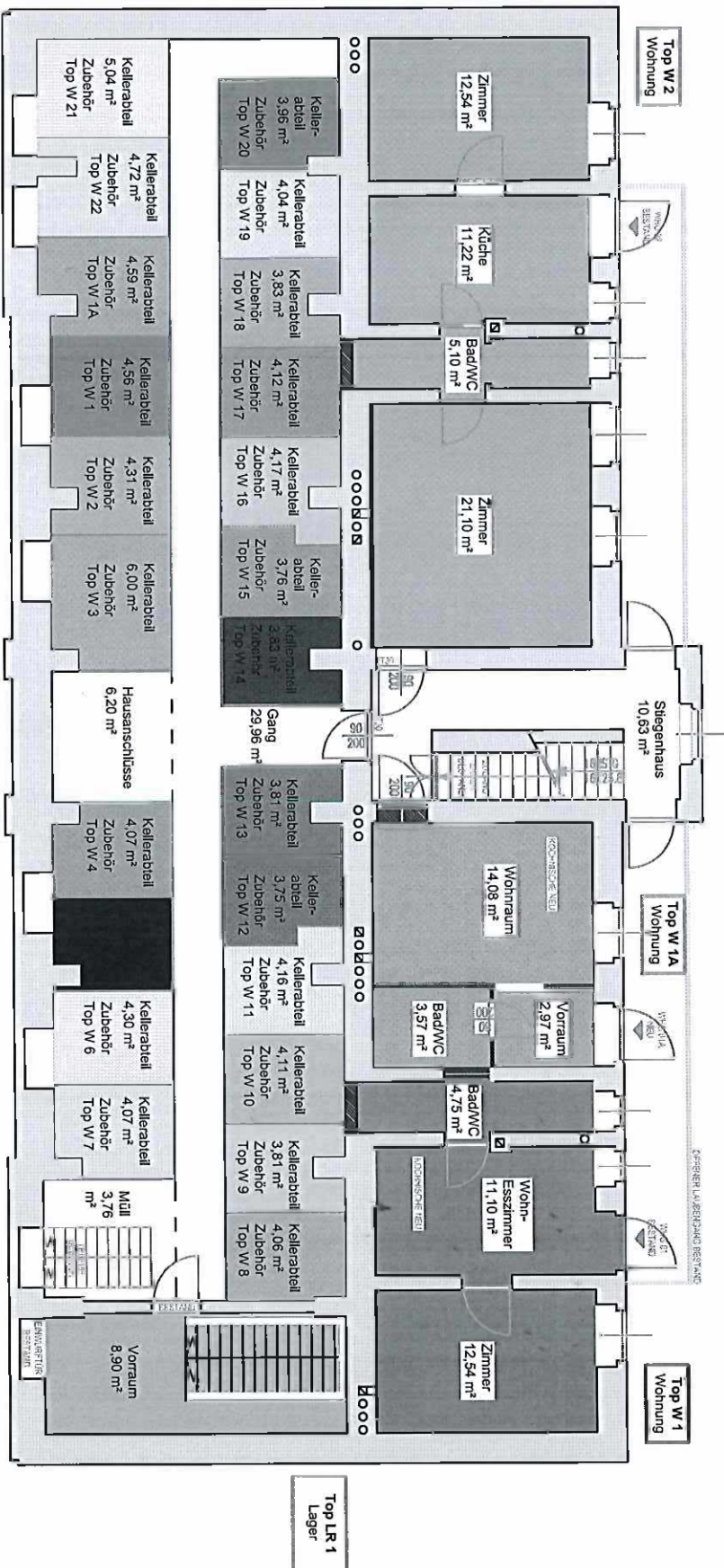
Graz, Ungerergasse 46
Kellergeschoß 2



Par. SV.:

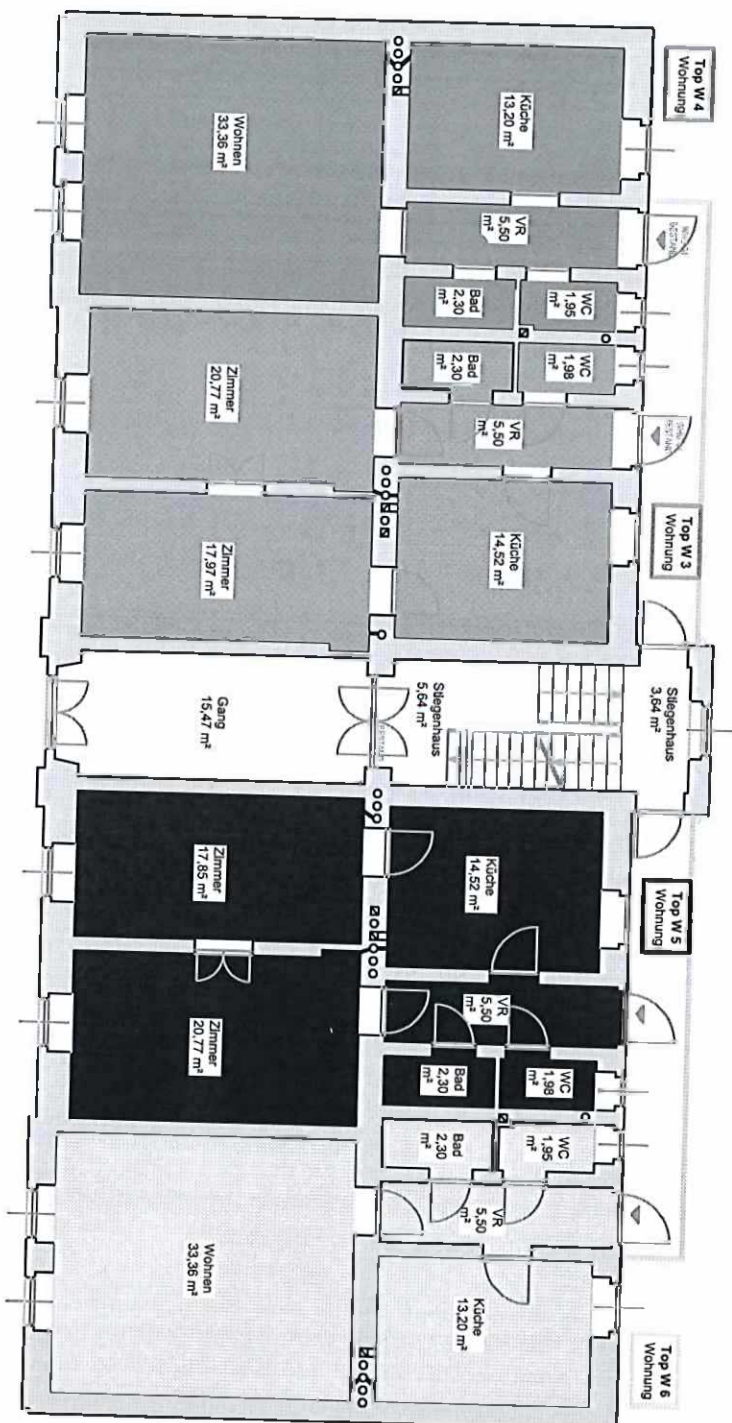
Pl. Nr. 1 (als Grundlage für die
Nutzwertfestsetzung vom
08.08.2006 herangezogen)

Graz, Ungerergasse 46
Kellergeschoß/Tiefparterre



Par. SV:
Pl. Nr. 2 (als Grundlage für die
Nutzwertfestsetzung vom
08.08.2006 herangezogen)

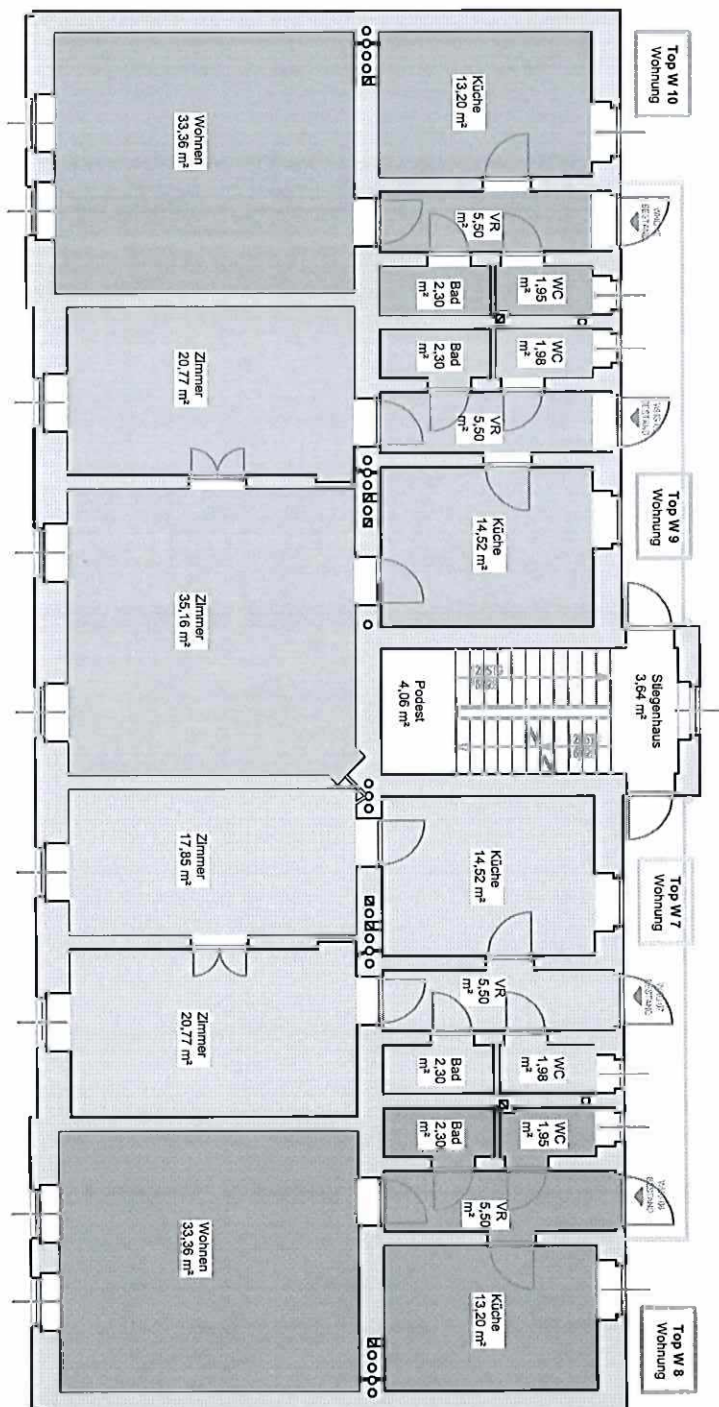
Graz, Ungerergasse 46
Erdgeschoss



Par. SV:

Pl. Nr. 3 (als Grundlage für die Nutzwertfestsetzung vom 08.08.2006 herangezogen)

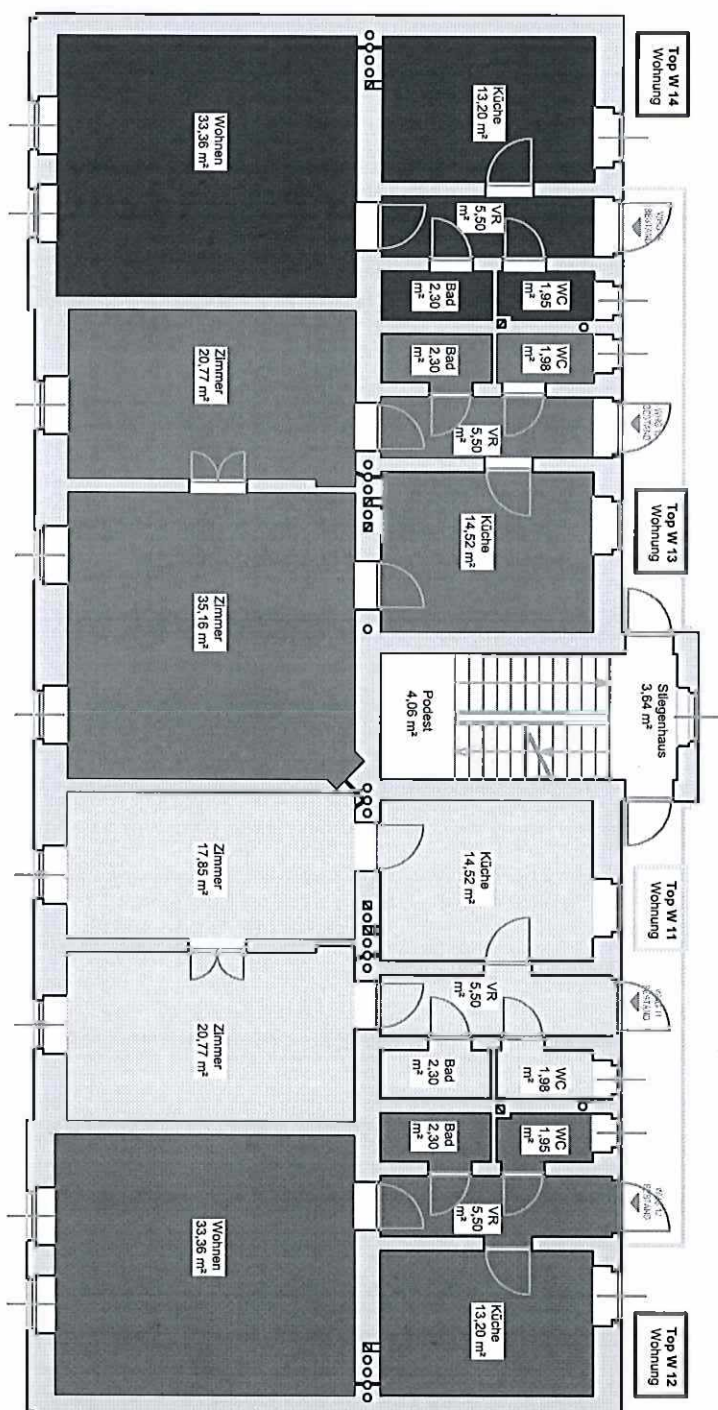
Graz, Ungergasse 46
1. Obergeschoß



Par. SV.:

PL Nr. 4 (als Grundlage für
die Nutzwertfestsetzung vom
08.08.2006 herangezogen)

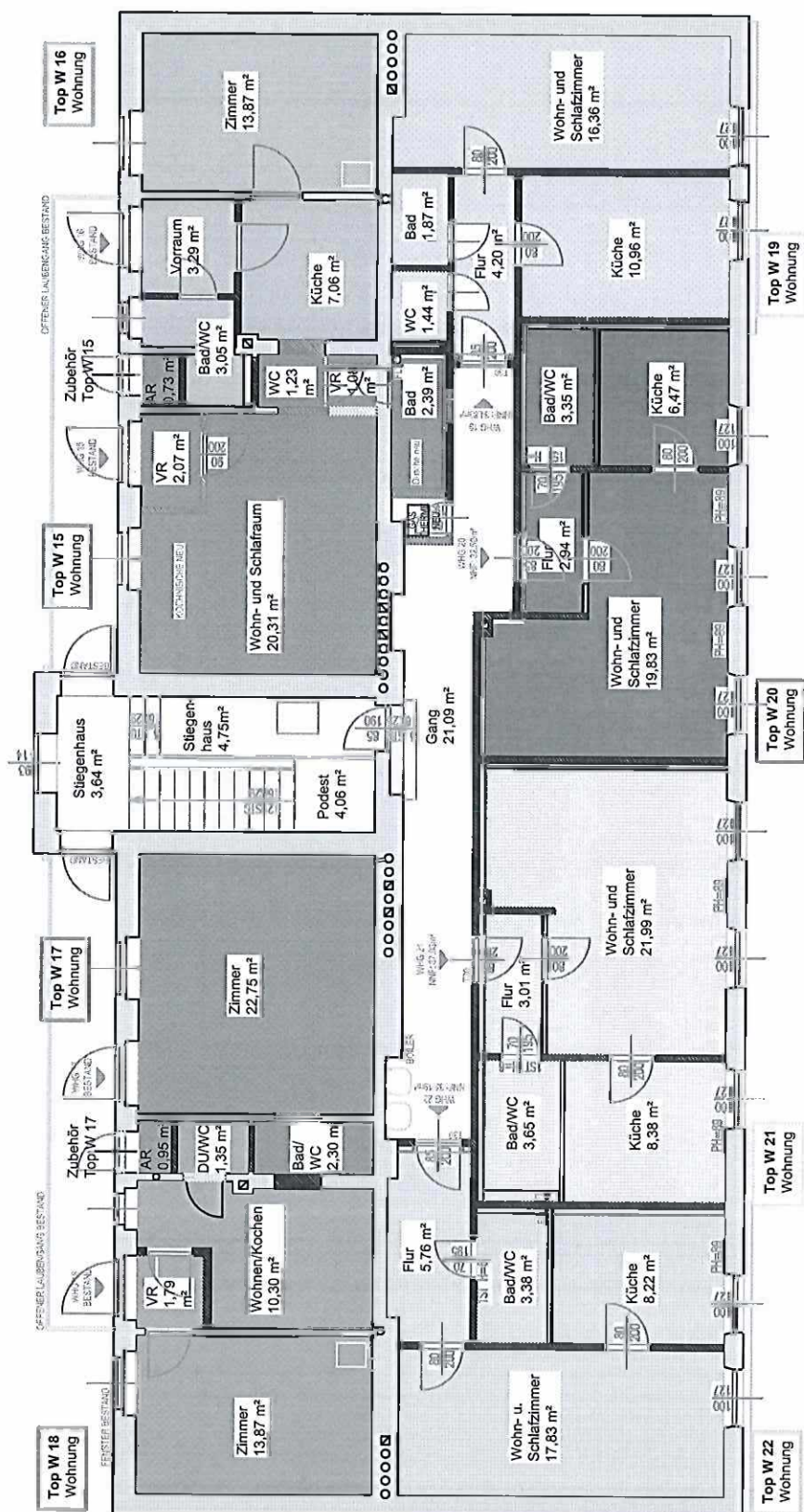
Graz, Ungergasse 46
2. Obergeschoß



Par. SV:

Pl. Nr. 5 (als Grundlage für
die Nutzwerfestsetzung vom
08.08.2006 herangezogen)

Graz, Ungergasse 46
3. Obergeschoß



Par. SV.:

Pl. Nr. 6 (als Grundlage für die Nutzwertfestsetzung vom 08.08.2006 herangezogen)