



SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über die Änderung der Nutzwerte und der Mindestanteile

der selbständigen Wohnungen

auf der Liegenschaft

KG 63104 Lend / EZ 1504

8020 Graz / Bienengasse 9

Grundbuch Bezirksgericht für Graz - West

zum

**Zwecke der Änderung der Nutzwerte
und der Mindestanteile**

nach den Bestimmungen des WEG 2002

Ing. Peter Pleschberger
Immobilientreuhänder



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienverwaltung
und Wohnungseigentum

Haydngasse 11/EG • 8010 Graz
Mobil: +43 664/102 33 93
E-Mail: svppl@gmx.at

Bankverbindung:
Landes-Hypothekenbank
BIC HYSTAT2G, IBAN AT91 5600 0201 4123 2470

Allgemeines:

Auftrag:

Die Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen mbH., Plüddemanngasse 107, in 8042 Graz, hat dem gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt ein Gutachten über die Veränderung der Nutzwerte und Mindestanteile für die Liegenschaft KG 63104 Lend, EZ 1504, in 8020 Graz / Bienengasse 9, zu errichten.

Grundlage für die Gutachtenserstellung ist die beabsichtigte Widmungsänderung der Hausbesorgerwohnung **Top W 3/P**, zu einer selbständigen Wohnung und der daraus resultierenden Veränderung der Mindestanteile und der Nutzwerte gemäß § 9, Abs. 3 und 4, WEG 2002.

Unterlagen:

- Befundaufnahme vom 31.03.2020
- Grundbuchauszug
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aus der Urkundensammlung
- Ausführungsplan Erdgeschoss (Bienengasse 9)
- Baubewilligung des Magistrat Graz: GZ: A 17-73/1-1955, vom 28.01.1955
- Angaben des Auftraggebers über die Art und den Umfang der beabsichtigten Widmungsänderung und des Zubehörs
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 idgF. WRN 2015

1. BEFUND

1.1. Liegenschaft

Die Liegenschaft KG 63104 Lend, EZ 1504, mit der Grundstücksadresse Bienengasse 9, liegt im IV. Grazer Stadtbezirk – Lend.

Vom Hauptbahnhof kommend erreicht man die gutachtensgegenständliche Liegenschaft über die Keplerstraße in Richtung Osten, den Lendplatz und die Wiener Straße in Richtung Norden, von der die Bienengasse in Richtung Osten abzweigt.

Die Begründung von Wohnungseigentum wurde auf Basis des ursprünglichen Nutzwertgutachtens, dem Bescheid über die Nutzwertfestsetzung und dem Wohnungseigentumsvertrag vorgenommen. Von diesen Unterlagen ist ausschließlich der Wohnungseigentumsvertrag vorliegend, aus dem die Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte hervorgehen.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzwertfestsetzung besteht in der Liegenschaft eine Hausbesorgerwohnung. Die bisherige Hausbesorgerwohnung Top W 3/P, soll entsprechend einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer durch Widmungsänderung zu einem selbständigen Wohnungseigentumsobjekt umgewandelt werden. In der Folge ist die Veräußerung dieser Wohnung als eigenständiges WE – Objekt vorgesehen.

Die weiteren Hausallgemeinteile werden durch dieses Gutachten nicht berührt und bleiben bis auf die umgewidmeten Räume unverändert bestehen.

1.2. Selbständige Wohnungen:

Die Liegenschaft umfasste bisher 23 selbständige Wohnungseigentumsobjekte, wobei durch die Widmungsänderung der Wohnung **Top W 3/P im Haus Bienengasse 9**, die Liegenschaft künftig **24 selbständige Wohnungseigentumsobjekte** umfassen wird.

Die **Top W 3/P**, mit einer Nutzfläche von **56,76 m²**, besteht aus folgenden Räumen: **Vorraum, zwei Zimmer, Bad, WC und Kochnische** (siehe Plan).

Diese Wohnung verfügt über alle Merkmale, die gemäß WEG 2002 für ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt erforderlich sind und es ist daher die Begründung von Wohnungseigentum an dieser Einheit zulässig.

Durch die Widmungsänderung der **Top W 3/P**, zu einem selbständigen Wohnungseigentumsobjekt, werden die bereits bestehenden Wohnungen in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

2. GUTACHTEN

2.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Veränderung bzw. Neufestsetzung der Nutzwerte und der Mindestanteile an den Wohnungen, sowie des Gesamtnutzwertes des beschriebenen Objektes, die sich durch die Widmungsänderung der Hausbesorgerwohnung **Top W 3/P**, zu einem selbständigen Wohnungseigentumsobjekt, ergeben.

Bei der Bestimmung der zu verändernden Einzelnutzwerte war auf die ursprünglichen Bewertungsrichtlinien abzustellen. Das Vorgutachten wurde unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens im Sinne des § 1 WEG 1975 erstellt, so dass diese Bewertung als Grundlage für die Veränderung bzw. Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile heranzuziehen war.

Der Nutzwert für das durch die Widmungsänderung entstehende selbständige Wohnungseigentumsobjekt, wurde nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeit als angemessen bestimmt. Die Festsetzung des Nutzwertes erfolgt unter Beachtung des Verwendungszweckes, der Lage im Erdgeschoss und Ausstattung, im Verhältnis zur gleichwertigen Wohnung Top W 2/P:

Top W 2/P (NFL 56,49 m²) = Friedensmietwert / Jahr : 12 = **278 NW – Punkte**

Top W 3/P (NFL 56,76 m²) = Friedensmietwert / Jahr : 12 = **278 NW – Punkte**

Durch die Widmungsänderung von einem Hausallgemeinteil zu einem selbständigen Wohnungseigentumsobjekt, ist eine wesentliche Änderung der Nutzwerte eingetreten und es ist daher mit Rücksicht auf die Bestimmungen des § 9, Abs. 3 und 4, WEG 2002, der **Nutzwert für die Top W 3/P, die Mindestanteile aller übrigen Wohnungen, sowie der Gesamtnutzwert** neu festzulegen (geänderte Werte sind **fett gedruckt**).

Aus Anlass der Widmungsänderung und der daraus folgenden Änderung der Nutzwerte, der Mindestanteile und des Gesamtnutzwertes, ist der ursprünglich ermittelte Gesamtnutzwert dahingehend zu korrigieren. Die Änderung erfolgt im Einklang mit den Bestimmungen des § 56, Abs. 4, WEG 2002, wonach **an allen restlichen** wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft, Wohnungseigentum begründet wird, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

2.2. Nutzwertänderung

Geschoß	Top	Einheit	NFL m²	Nutzwert	Mindestanteil	
					alt	neu
EG	W 1/P	Wohnung	98,79	486	486/10000	486/10278
	W 2/P	Wohnung	56,49	278	278/10000	278/10278
	W 3/P	Wohnung	56,76	278		278/10278
1.OG	W 4/P	Wohnung	96,73	486	486/10000	486/10278
	W 5/1	Wohnung	99,22	575	575/10000	575/10278
	W 6/1	Wohnung	57,18	328	328/10000	328/10278
	W 7/1	Wohnung	57,18	328	328/10000	328/10278
2.OG	W 8/1	Wohnung	97,16	575	575/10000	575/10278
	W 9/2	Wohnung	99,22	568	568/10000	568/10278
	W 10/2	Wohnung	57,18	324	324/10000	324/10278
	W 11/2	Wohnung	57,18	324	324/10000	324/10278
3.OG	W 12/2	Wohnung	97,16	568	568/10000	568/10278
	W 13/3	Wohnung	99,22	558	558/10000	558/10278
	W 14/3	Wohnung	57,18	318	318/10000	318/10278
	W 15/3	Wohnung	57,18	318	318/10000	318/10278
4.OG	W 16/3	Wohnung	97,16	558	558/10000	558/10278
	W 17/4	Wohnung	101,01	546	546/10000	546/10278
	W 18/4	Wohnung	59,50	312	312/10000	312/10278
	W 19/4	Wohnung	58,20	312	312/10000	312/10278
5.OG	W 20/4	Wohnung	98,88	546	546/10000	546/10278
	W 21/5	Wohnung	101,01	540	540/10000	540/10278
	W 22/5	Wohnung	59,50	306	306/10000	306/10278
	W 23/5	Wohnung	58,20	306	306/10000	306/10278
	W 24/5	Wohnung	98,85	540	540/10000	540/10278
Gesamtnutzwert				10278	10000/10000	10278/10278

Der Gesamtnutzwert des beschriebenen Objektes ändert sich daher von bisher 10.000 Anteilen (alt) auf **10.278 Anteile (neu)**.

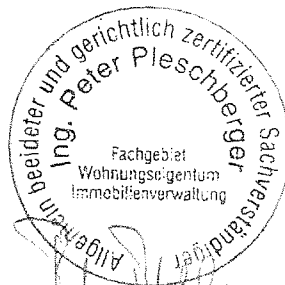
Die neuen Mindestanteile ergeben sich daher wie folgt:

Summe der Nutzwerte

10278 (Gesamtnutzwert des Objektes)

Bei Bestehen oder Begründung einer Eigentümerpartnerschaft (früher Ehegattenwohnungseigentum) ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 WEG 2002 der Mindestanteil zu verdoppeln.

Graz, am 17. August 2021



der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



GUTACHTEN

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs. 1 Z.2 WEG 2002 idgF. bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft Bienengasse 9, in 8020 Graz, einkommend im Grundbuch Bezirksgericht Graz-West, KG 63104 Lend, EZ 1504, mit der Grst. Nr. 1504/2 (Baufläche / Gärten)

24 Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen)

befinden. KFZ - Abstellplätze bestehen auf der Liegenschaft nicht. Grundlage dieses Gutachtens bildet gemäß § 6 (Abs. 1 Z.2/Abs.2) WEG 2002 idgF. der Baubewilligungsbescheid

- GZ: A 17-73/1-1955, vom 28.01.1955

des Magistrat Graz / Bau- und Anlagenbehörde, 8020 Graz / Europaplatz 20, das von diesem Gutachten nachrichtlich informiert wird.

Graz, am 17. August 2021

Ing. Peter Pleschberger
Immobilientreuhänder



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienverwaltung
und Wohnungseigentum

Haydngasse 11/EG • 8010 Graz
Mobil: +43 664/102 33 93
E-Mail: svppt@gmx.at

Bankverbindung:
Landes-Hypothekenbank
BIC: HYSTAT2G, IBAN AT91 5600 0201 4123 2470