



HR Mag. Dr. Heinz HASELWANDER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien,

Fachgebiet Bewertungen und Nutzwertfestsetzungen,

8010 Graz, Humboldtstrasse 16, Tel.: (0043) 0664 - 160 3125,

Fax: (0043) 0316 - 678702, e - mail: hasi@haselwander.at

GZ.: 0102-2019-2

Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

Sachverständigengutachten

über die Nutzwerte und Mindestanteile selbständiger Wohnungseigentumsobjekte auf
der Liegenschaft

**KG 63105 Gries,
EZ 262,
GST-NR 418, 419,
p.A. 8020 Graz, Andrägassee 5/Feuerbachgasse 8,
BG Graz-West,**

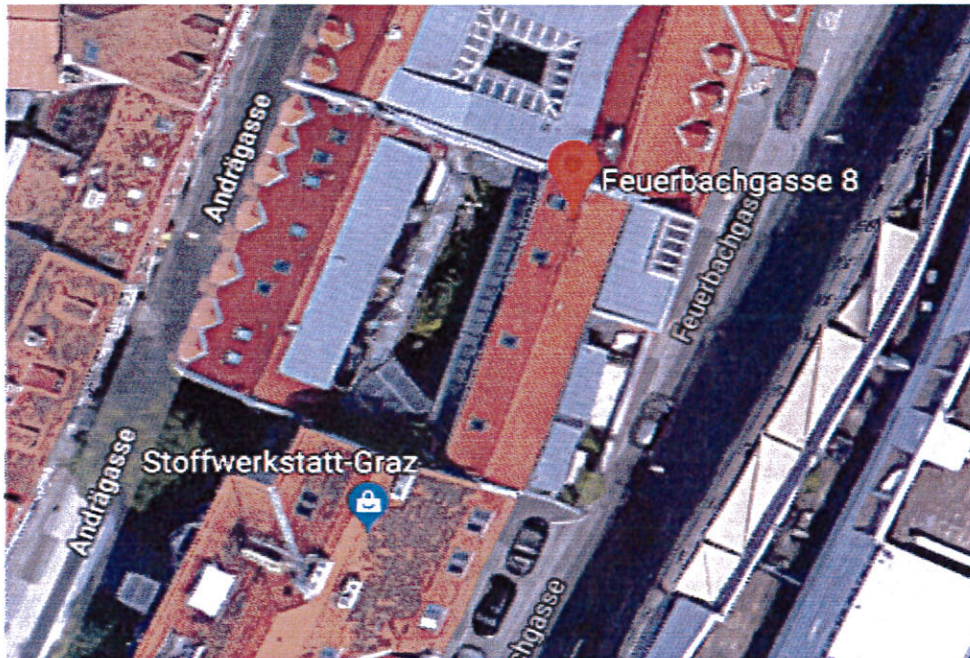
zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
nach den Bestimmungen des WEG 2002 i.d.g.F.

1. Befund

1.1. Auftraggeber:

Die Firma *Sanierung - Andräg. 5/Feuerbachg. 8 - B & E Bauprojektbetreuungsges.m.b.H. & Co KEG*, 8010 Graz, Friedrichgasse 29, hat den gefertigten Sachverständigen mit der Erstellung dieses Gutachtens beauftragt.

1.2. Objekt:



Die Liegenschaft liegt nordwestlich der hier von SW nach NO verlaufenden Feuerbachgasse im unmittelbaren Nahebereich des Südtirolerplatzes und somit sehr zentrumsnah.

Bei gegenständlichem Projekt handelt es sich um eine mit Mitteln der Wohnbauförderung durchgeführte umfassende Sanierung.

Das EG beinhaltet 2 (zwei) sonstige selbständige Räumlichkeiten (im Folgenden ssR genannt), wobei es sich bei der von der Feuerbachgasse aus erreichbaren SSR um eine Ordination und bei der von der Andrägasse aus erschlossenen ssR um ein Lager handelt.

In den Geschossen darüber sind in summa 20 (zwanzig) selbständige Wohnungen situiert.

Im südlichen Bereich des Projektes liegt der Zu- bzw. Durchgang, über welchen man zum Stiegenhaus und Lift sowie zu allgemeinen Räumlichkeiten und zugeordneten Kellerabteilen gelangt.

Die Top-Bezeichnungen folgen den Bezeichnungen in den Plänen.

1.3. Eigentumsverhältnisse:

Die Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind den diesem Gutachten angeschlossenen Grundbuchsauszug zu entnehmen.

1.4. Flächenermittlung:

Grundlage für die Flächenermittlung bilden:

*) Bescheid der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz vom 24.01.2004, GZ.: A10/3-C-34827/2002-3

*) die auf den Einreichplänen basierenden Vermietungspläne und die mit 10.10.2019 datierten und auf den Naturmaßen basierenden Pläne der Kellerabteile Nr. 01 - 19 der Firma bkp Architektur ZT GmbH, 8054 Graz, Am Katzelbach 5, welche in Fotokopie - mit einem Vidierungsvermerk des gefertigten Sachverständigen versehen - diesem Gutachten als integrierender Bestandteil angeschlossen sind.

Die Widmung der jeweiligen Flächen erfolgte nach den Vorgaben der Auftraggeberin.

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
EG	G1	Windfang	3,57			3,57
		Wartezone/Büro	60,45			60,45
		Physiotherapie	11,27			11,27
		Funktionsraum	10,57			10,57
		Therapie 1	16,79			16,79
		Therapie 2	11,34			11,34
		Therapie 3	8,73			8,73
		Gang	12,84			12,84
		Sozialraum	14,30			14,30
		WC	5,54			5,54
		VR	3,80			3,80
		AR	4,12			4,12
		VR WC	2,31			2,31
		WC	1,65			1,65
	G1	ssR (Ordination)	167,28	0,00	0,00	167,28
EG	G2	Lager	143,86			143,86
		VR WC	5,09			5,09
		WC	1,49			1,49
	G2	ssR (Lager)	150,44	0,00	0,00	150,44
1. OG	W01	Vorraum	6,52			6,52
		Bad	6,09			6,09
		WC	1,66			1,66
		Abstellraum	1,55			1,55
		Schlafzimmer	11,44			11,44
		Küche	4,53			4,53
		Wohnen/Esszimmer	18,82			18,82
		AR 01			0,87	0,87
	W01	Wohnung	50,61	0,00	0,87	51,48
EG	W02	Vorraum	5,12			5,12
		Zimmer	9,38			9,38
		Essraum	8,41			8,41
		Vorraum	6,49			6,49
		WC	1,63			1,63
		Bad	4,82			4,82
		Zimmer	12,84			12,84
		Wohnraum	12,74			12,74
		AR	0,71			0,71
		Küche	4,89			4,89
		Terrasse		6,00		6,00
		AR 02			0,82	0,82
	W02	Wohnung	67,03	6,00	0,82	73,85

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
1. OG	W03	Vorraum	8,54			8,54
		Zimmer	9,64			9,64
		Esszimmer	9,23			9,23
		Bad	4,35			4,35
		WC	1,58			1,58
		Wohnzimmer	9,70			9,70
		Zimmer	19,96			19,96
		Küche	7,38			7,38
		AR	1,09			1,09
		Terrasse		3,50		3,50
		AR 03			0,84	0,84
		Wohnung	71,47	3,50	0,84	75,81
EG	W03					
1. OG	W04	Vorraum	4,74			4,74
		Bad	4,89			4,89
		WC	1,56			1,56
		AR	1,52			1,52
		Küche	4,25			4,25
		Essraum	13,89			13,89
		Wohnraum	21,57			21,57
		Zimmer	12,62			12,62
		Zimmer				0,00
		Terrasse		5,00		5,00
		AR 04			0,78	0,78
		Wohnung	65,04	5,00	0,78	70,82
EG	W04					
1. OG	W05	Vorraum	7,31			7,31
		Bad	4,86			4,86
		WC	1,38			1,38
		Zimmer	11,50			11,50
		AR	0,88			0,88
		Küche	10,88			10,88
		Essraum	7,03			7,03
		Wohnraum	11,06			11,06
		Zimmer	10,88			10,88
		Loggia	4,05			4,05
		AR 05			1,03	1,03
		Wohnung	69,83	0,00	1,03	70,86
EG	W05					
2.OG	W06	Vorraum	7,03			7,03
		AR	1,68			1,68
		WC	1,41			1,41
		Zimmer	11,94			11,94
		Bad	5,66			5,66
		Wohnen/Essen	18,84			18,84
		Küche	5,07			5,07
		AR 06			0,94	0,94
		Wohnung	51,63	0,00	0,94	52,57
EG	W06					

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
2.OG	W07	Vorraum	10,96			10,96
		Zimmer	10,11			10,11
		WC	1,69			1,69
		Bad	4,54			4,54
		Zimmer	12,84			12,84
		Wohnen	13,44			13,44
		AR	0,80			0,80
		Küche	5,09			5,09
		Essen	8,10			8,10
		AR 07			0,93	0,93
	W07	Wohnung	67,57	0,00	0,93	68,50
EG	W08	Vorraum	9,52			9,52
		Zimmer	10,21			10,21
		Bad	4,36			4,36
		WC	1,78			1,78
		Wohnen	20,08			20,08
		Zimmer	10,01			10,01
		AR	1,11			1,11
		Küche	6,18			6,18
		Essen	7,52			7,52
		Terrasse		9,00		9,00
		AR 08			1,57	1,57
	W08	Wohnung	70,77	9,00	1,57	81,34
2.OG	W09	Vorraum	6,03			6,03
		Bad	4,74			4,74
		WC	1,54			1,54
		AR	1,45			1,45
		Zimmer	10,53			10,53
		Wohnen/Essen	18,88			18,88
		Küche	6,01			6,01
		Loggia	7,10			7,10
		AR 09			1,19	1,19
	W09	Wohnung	56,28	0,00	1,19	57,47
2./1.OG	W10	Vorraum	3,55			3,55
		Küche	10,18			10,18
		Essraum	5,18			5,18
		Wohnraum	10,21			10,21
		AR	0,33			0,33
		Vorraum	7,49			7,49
		Bad	4,68			4,68
		WC	1,33			1,33
		Zimmer	10,92			10,92
		Zimmer	12,38			12,38
		Loggia	5,76			5,76
		AR 10			0,92	0,92
		Wohnung	72,01	0,00	0,92	72,93
	W10					
1. OG	W10	Vorraum	3,55			3,55
		Küche	10,18			10,18
		Essraum	5,18			5,18
		Wohnraum	10,21			10,21
		AR	0,33			0,33
		Vorraum	7,49			7,49
		Bad	4,68			4,68
		WC	1,33			1,33
		Zimmer	10,92			10,92
		Zimmer	12,38			12,38
		Loggia	5,76			5,76
		AR 10			0,92	0,92
		Wohnung	72,01	0,00	0,92	72,93

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
2./1.OG	W11	Vorraum	3,35			3,35
		Küche	8,00			8,00
		Essraum	5,29			5,29
		Wohnraum	12,15			12,15
		AR	0,36			0,36
1. OG		Vorraum	7,48			7,48
		Bad	4,70			4,70
		WC	1,31			1,31
		Zimmer	10,74			10,74
		Zimmer	10,08			10,08
		Loggia	5,43			5,43
EG		AR 11			0,92	0,92
	W11	Wohnung	68,89	0,00	0,92	69,81
2.OG	W12	Vorraum	5,55			5,55
		Bad	3,76			3,76
		WC	1,31			1,31
		AR	1,70			1,70
		Zimmer	13,36			13,36
		Küche	6,16			6,16
		Essraum	7,09			7,09
		Wohnraum	12,93			12,93
		Terrasse		8,00		8,00
EG		AR 12			0,94	0,94
	W12	Wohnung	51,86	8,00	0,94	60,80
3./4.OG	W13	Vorraum	16,61			16,61
		Bad	5,29			5,29
		WC	2,14			2,14
		AR	0,89			0,89
		Zimmer	10,26			10,26
		Zimmer	13,90			13,90
4. OG		Wohnraum	10,79			10,79
		Küche/Essen	12,39			12,39
		Terrasse		3,40		3,40
EG		AR 13			0,87	0,87
	W13	Wohnung	72,27	3,40	0,87	76,54
3./4.OG	W14	Vorraum	12,15			12,15
		Zimmer	9,41			9,41
		Bad	4,59			4,59
		WC	1,33			1,33
		AR	1,67			1,67
		Zimmer	14,87			14,87
4. OG		Wohnraum	11,58			11,58
		Küche/Essen	14,20			14,20
		Terrasse		7,50		7,50
EG		AR 14			0,83	0,83
	W14	Wohnung	69,80	7,50	0,83	78,13

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
3./4.OG	W15	Vorraum	13,67			13,67
		WC	1,38			1,38
		Bad	4,98			4,98
		AR	1,12			1,12
		Zimmer	12,71			12,71
		Zimmer	14,83			14,83
4. OG		Wohnraum	10,33			10,33
		Küche/Essen	13,33			13,33
		Terrasse		6,50		6,50
EG		AR 15			0,81	0,81
	W15	Wohnung	72,35	6,50	0,81	79,66
3./4.OG	W16	Vorraum	16,38			16,38
		Bad	4,78			4,78
		AR	0,53			0,53
		WC	1,48			1,48
		Zimmer	9,94			9,94
		Zimmer	18,13			18,13
4. OG		Wohnraum	9,96			9,96
		Küche/Essen	11,30			11,30
		Terrasse		6,00		6,00
EG		AR 16			0,96	0,96
	W16	Wohnung	72,50	6,00	0,96	79,46
3./4.OG	W17	Vorraum	12,50			12,50
		Bad	4,15			4,15
		WC	1,31			1,31
		Zimmer	14,95			14,95
		Zimmer	10,86			10,86
4. OG		Wohnen	12,77			12,77
		Küche	7,92			7,92
		AN	0,59			0,59
		Essen	7,19			7,19
		Terrasse		12,00		12,00
		Balkon		1,00		1,00
EG		AR 17			0,89	0,89
	W17	Wohnung	72,24	13,00	0,89	86,13
3./4.OG	W18	Vorraum	15,20			15,20
		Bad	4,69			4,69
		WC	1,26			1,26
		AR	2,06			2,06
		Zimmer	9,30			9,30
		Zimmer	11,95			11,95
4. OG		Wohnraum	13,14			13,14
		Essraum	11,32			11,32
		Küche	6,45			6,45
		Terrasse		14,00		14,00
		Balkon		1,00		1,00
EG		AR 18			0,98	0,98
	W18	Wohnung	75,37	15,00	0,98	91,35

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
3./4.OG	W19	Vorraum	14,49			14,49
		Bad	4,66			4,66
		WC	1,24			1,24
		AR	2,18			2,18
		Zimmer	11,82			11,82
		Zimmer	11,66			11,66
4. OG		Wohn/Essraum	18,86			18,86
		Küche	6,65			6,65
		Terrasse		10,00		10,00
		Balkon		0,80		0,80
1. OG		AR 19			0,89	0,89
	W19	Wohnung	71,56	10,80	0,89	83,25
3./4.OG	W20	Vorraum	13,11			13,11
		Bad	4,15			4,15
		WC	1,40			1,40
		AR	1,18			1,18
		Zimmer	13,79			13,79
		Zimmer	9,43			9,43
4. OG		Wohnraum	14,13			14,13
		Küche/Essen	9,04			9,04
		Terrasse		6,50		6,50
		Balkon		1,00		1,00
2. OG		AR 20			0,98	0,98
	W20	Wohnung	66,23	7,50	0,98	74,71

Die nachstehend angeführten Teile der Liegenschaft sind allgemeine Teile, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (§ 2 Abs. 4 leg. cit.):

EG	Müllraum	17,18 m²
	Fahrradabstellraum	15,06 m²
	Elektrozentrale	6,78 m²

Weiters sind das Stiegenhaus, der Lift, sämtliche Erschließungsflächen und alle nicht explizit zugeordneten Teile der Außenanlage allgemeine Teile der Liegenschaft.

2. Gutachten

2.1. Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile der selbständigen Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten des beschriebenen Objektes zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentum ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs. 1 leg. cit.).

Zufolge § 2 Abs. 2 leg. cit. sind Wohnungseigentumsobjekte Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum.....

Zubehör-Wohnungseigentum gem. § 2 Abs. 3 leg. cit. ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentum baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Der Nutzwert einer Einheit ist die Meßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objektes und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

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 und Abstrichen für Umstände zu berechnen, 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 i. S. d. § 2 Abs. 3.

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3. leg. cit. sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz (siehe oben); 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 (§ 8 Abs. 2 leg. cit.).

Der Mindestanteil ist gem. § 2 Abs. 9 leg. cit. jener Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Bei einer Regelwohnung mit einem Regelnutzwert (RNW) von 1,000/m² handelt es sich um eine üblicher Weise im 1. Stock innen gelegene Wohnung mit zeitgemäßem Grundriß, getrenntem Bad und WC sowie ausreichender Belichtung und zeitgemäßer Heizung.

Abweichungen vom Regelnutzwert 1,000						
Lage	Top	Begründung der Abweichung	Abschl.	Zuschl.	Kumul.	NW/m ²
EG	G1	Ordination in zentraler Lage in der Feuerbachgasse (+30,00), EG-Lage (-5,00)	-5,00	30,00	25,00	1,250
		SUMME				1,250
EG	G2	Lager mit WC-Anlage und Auslagen in der Andrägassee (-40,00) im nicht unterkellerten EG (-5,00)	-30,00	0,00	-30,00	0,700
		SUMME				0,700
1. OG	W01	Lage im 1. OG mit Lift (0,00)	0,00	0,00	0,00	1,000
		SUMME				1,000
1. OG	W02	Lage im 1. OG mit Lift (0,00)	0,00	0,00	0,00	1,000
		SUMME				1,000
1. OG	W03	Lage im 1. OG mit Lift (0,00)	0,00	0,00	0,00	1,000
		SUMME				1,000
1. OG	W04	Lage im 1. OG mit Lift (0,00), Ost-Ausrichtung zur Feuerbachgasse (-3,00)	-3,00	0,00	-3,00	0,970
		SUMME				0,970
1. OG	W05	Lage im 1. OG mit Lift (0,00), Ost-Ausrichtung zur Feuerbachgasse (-3,00)	-3,00	0,00	-3,00	0,970
		SUMME				0,970
2.OG	W06	Lage im 2. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (2,50)	0,00	2,50	2,50	1,025
		SUMME				1,025
2.OG	W07	Lage im 2. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (2,50)	0,00	2,50	2,50	1,025
		SUMME				1,025
2.OG	W08	Lage im 2. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (2,50)	0,00	2,50	2,50	1,025
		SUMME				1,025

Lage	Top	Begründung der Abweichung	Abschl.	Zuschl.	Kumul.	NW/m²
2.OG	W09	Lage im 2. OG mit Lift (0,00), Ausrichtung zur Feuerbachgasse (-3,00), Belichtungszuschlag (1,50)	-3,00	1,50	-1,50	0,985
		SUMME lt. § 8 Abs. 2 letzter Satz				1,000
2./1.OG	W10	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 2. OG mit Lift (0,00), Ausrichtung zur Feuerbachgasse (-3,00), Belichtungszuschlag (1,50)	-3,00	6,50	3,50	1,035
		SUMME				1,035
2./1.OG	W11	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 2. OG mit Lift (0,00), Ausrichtung zur Feuerbachgasse (-3,00), Belichtungszuschlag (1,50)	-3,00	6,50	3,50	1,035
		SUMME				1,035
2.OG	W12	Lage im 2. OG mit Lift (0,00), Ost-Ausrichtung zur Feuerbachgasse (-3,00), Belichtungszuschlag (1,50)	-3,00	1,50	-1,50	0,985
		SUMME lt. § 8 Abs. 2 letzter Satz				1,000
3./4.OG	W13	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (3,00)	0,00	8,00	8,00	1,080
		SUMME				1,080
3./4.OG	W14	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (3,00)	0,00	8,00	8,00	1,080
		SUMME				1,080
3./4.OG	W15	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (3,00)	0,00	8,00	8,00	1,080
		SUMME				1,080
3./4.OG	W16	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (3,00)	0,00	8,00	8,00	1,080
		SUMME				1,080
3./4.OG	W17	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (2,00)	0,00	7,00	7,00	1,070
		SUMME				1,070
3./4.OG	W18	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (2,00)	0,00	7,00	7,00	1,070
		SUMME				1,070
3./4.OG	W19	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (2,00)	0,00	7,00	7,00	1,070
		SUMME				1,070

3./4.OG	W20	Maisonette(+5,00) mit Zugang im 3. OG mit Lift (0,00), Belichtungszuschlag (2,00)	0,00	7,00	7,00	1,070
		SUMME				1,070

Die Bewertung der Loggien erfolgt je m ² mit 50% des Regelnutzwertes von 1,000	0,500
--	--------------

Berechnung der Zuschläge für werterhöhende Ausstattung:
--

Dachterrassen-, Terrassen- und Balkonfläche bis 1/2 der zugehörenden Wohnnutzfläche	0,250
Dachterrasse-, Terrassen- und Balkonfläche 1/2 bis 1/1 der zugehörenden Wohnnutzfläche	0,200
Dachterrassen-, Terrassen- und Balkonfläche über 1/1 der zugehörenden Wohnnutzfläche	0,150

Bewertung des Zubehörs:

Abstellraum je m ²	0,150
-------------------------------	-------

2.3.

ANTEILSERMITTLUNG

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
EG	G1	ssR (Ordination)							
		Nutzfläche gerundet	167,28			1,250	209,10 209		
		Ergebnisse					209	209 / 1 733	12,06
EG	G2	ssR (Lager)							
		Nutzfläche gerundet	150,44			0,700	105,31 105		
		Ergebnisse					105	105 / 1 733	6,06
1. OG	W01	Wohnung							
EG		Nutzfläche gerundet AR 01	50,61		0,87	1,000 0,150	50,61 51 1		
		Ergebnisse					52	52 / 1 733	3,00
1. OG	W02	Wohnung							
EG		Nutzfläche gerundet Terrasse AR 02	67,03	6,00	0,82	1,000 0,250 0,150	67,03 67 2 1		
		Ergebnisse					70	70 / 1 733	4,04
1. OG	W03	Wohnung							
EG		Nutzfläche gerundet Terrasse AR 03	71,47	3,50	0,84	1,000 0,250 0,150	71,47 71 1 1		
		Ergebnisse					73	73 / 1 733	4,21
1. OG	W04	Wohnung							
EG		Nutzfläche gerundet Terrasse AR 04	65,04	5,00	0,78	0,970 0,250 0,150	63,09 63 1 1		
		Ergebnisse					65	65 / 1 733	3,75

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
1.OG	W05	Wohnung							
		Nutzfläche	65,78			0,970	63,81		
		Loggia	4,05			0,500	2,03		
		Summe	69,83				65,84		
		gerundet					66		
EG		AR 05			1,03	0,150	1		
		Ergebnisse					67	67 / 1 733	3,87
2.OG	W06	Wohnung							
		Nutzfläche	51,63			1,025	52,92		
		gerundet					53		
EG		AR 06			0,94	0,150	1		
		Ergebnisse					54	54 / 1 733	3,12
2.OG	W07	Wohnung							
		Nutzfläche	67,57			1,025	69,26		
		gerundet					69		
EG		AR 07			0,93	0,150	1		
		Ergebnisse					70	70 / 1 733	4,04
2.OG	W08	Wohnung							
		Nutzfläche	70,77			1,025	72,54		
		gerundet					73		
		Terrasse		9,00		0,250	2		
EG		AR 08			1,57	0,150	1		
		Ergebnisse					76	76 / 1 733	4,39
2.OG	W09	Wohnung							
		Nutzfläche	49,18			1,000	49,18		
		Loggia	7,10			0,500	3,55		
		Summe	56,28				52,73		
		gerundet					53		
EG		AR 09			1,19	0,150	1		
		Ergebnisse					54	54 / 1 733	3,12
2./1.OG	W10	Wohnung							
		Nutzfläche	66,25			1,035	68,57		
		Loggia	5,76			0,500	2,88		
		Summe	72,01				71,45		
		gerundet					71		
EG		AR 10			0,92	0,150	1		
		Ergebnisse					72	72 / 1 733	4,16

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
2./1.OG	W11	Wohnung							
		Nutzfläche	63,46			1,035	65,68		
		Loggia	5,43			0,500	2,72		
		Summe	68,89				68,40		
		gerundet					68		
EG		AR 11			0,92	0,150	1		
		Ergebnisse					69	69 / 1 733	3,98
2.OG	W12	Wohnung							
		Nutzfläche	51,86			1,000	51,86		
		gerundet					52		
		Terrasse		8,00		0,250	2		
EG		AR 12			0,94	0,150	1		
		Ergebnisse					55	55 / 1 733	3,17
3./4.OG	W13	Wohnung							
		Nutzfläche	72,27			1,080	78,05		
		gerundet					78		
		Terrasse		3,40		0,250	1		
EG		AR 13			0,87	0,150	1		
		Ergebnisse					80	80 / 1 733	4,62
3./4.OG	W14	Wohnung							
		Nutzfläche	69,80			1,080	75,38		
		gerundet					75		
		Terrasse		7,50		0,250	2		
EG		AR 14			0,83	0,150	1		
		Ergebnisse					78	78 / 1 733	4,50
3./4.OG	W15	Wohnung							
		Nutzfläche	72,35			1,080	78,14		
		gerundet					78		
		Terrasse		6,50		0,250	2		
EG		AR 15			0,81	0,150	1		
		Ergebnisse					81	81 / 1 733	4,67
3./4.OG	W16	Wohnung							
		Nutzfläche	72,50			1,080	78,30		
		gerundet					78		
		Terrasse		6,00		0,250	2		
EG		AR 16			0,96	0,150	1		
		Ergebnisse					81	81 / 1 733	4,67

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
3./4.OG	W17	Wohnung							
		Nutzfläche	72,24			1,070	77,30		
		gerundet					77		
		Terrasse, Balkon		13,00		0,250	3		
EG		AR 17			0,89	0,150	1		
		Ergebnisse					81	81 / 1 733	4,67
3./4.OG	W18	Wohnung							
		Nutzfläche	75,37			1,070	80,65		
		gerundet					81		
		Terrasse, Balkon		15,00		0,250	4		
EG		AR 18			0,98	0,150	1		
		Ergebnisse					86	86 / 1 733	4,96
3./4.OG	W19	Wohnung							
		Nutzfläche	71,56			1,070	76,57		
		gerundet					77		
		Terrasse, Balkon		10,80		0,250	3		
1. OG		AR 19			0,89	0,150	1		
		Ergebnisse					81	81 / 1 733	4,67
3./4.OG	W20	Wohnung							
		Nutzfläche	66,23			1,070	70,87		
		gerundet					71		
		Terrasse, Balkon		7,50		0,250	2		
2. OG		AR 20			0,98	0,150	1		
		Ergebnisse					74	74 / 1 733	4,27

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich demnach wie folgt:

Summe Einzelnutzwert

1 733 (= Gesamtnutzwert der Liegenschaft)

Das Wohnungseigentum kann gem. § 5 Abs. 1 leg. cit. von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile jwe dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13).

2.4. Nutzwertzusammenstellung

Lage	Top/Nr.	Objekt-Einheit	Mindestanteil gem. § 2/9	Mindest-anteil in %
EG	G1	ssR (Ordination)	209 / 1 733	12,06
EG	G2	ssR (Lager)	105 / 1 733	6,06
1. OG	W01	Wohnung	52 / 1 733	3,00
1. OG	W02	Wohnung	70 / 1 733	4,04
1. OG	W03	Wohnung	73 / 1 733	4,21
1. OG	W04	Wohnung	65 / 1 733	3,75
1. OG	W05	Wohnung	67 / 1 733	3,87
2.OG	W06	Wohnung	54 / 1 733	3,12
2.OG	W07	Wohnung	70 / 1 733	4,04
2.OG	W08	Wohnung	76 / 1 733	4,39
2.OG	W09	Wohnung	54 / 1 733	3,12
2./1.OG	W10	Wohnung	72 / 1 733	4,16
2./1.OG	W11	Wohnung	69 / 1 733	3,98
2.OG	W12	Wohnung	55 / 1 733	3,17
3./4.OG	W13	Wohnung	80 / 1 733	4,62
3./4.OG	W14	Wohnung	78 / 1 733	4,50
3./4.OG	W15	Wohnung	81 / 1 733	4,67
3./4.OG	W16	Wohnung	81 / 1 733	4,67
3./4.OG	W17	Wohnung	81 / 1 733	4,67
3./4.OG	W18	Wohnung	86 / 1 733	4,96
3./4.OG	W19	Wohnung	81 / 1 733	4,67
3./4.OG	W20	Wohnung	74 / 1 733	4,27
SUMME Wohnungen			1733 / 1 733	100,00

Graz, am 27.11.2019

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige


(Dr. Heinz Haselwander)



GZ.: 0102-2019-2

Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

Gutachten

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gem. § 6 Abs 1 Z. 2 WEG 2002 i.d.g.F. bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft KG 63105 Gries, EZ 262, GST-NR 418, 419, BG Graz-West, p.A. 8020 Graz, Andrägassee 5/Feuerbachgasse 8,

22 (zweiundzwanzig) selbständige Wohnungseigentumsobjekte,

davon

20 (zwanzig) selbständige Wohnungen,

und

2 (zwei) sonstige selbständige Räumlichkeiten

befinden.

Für Besucher bestehen keine Abstellplätze für KfZe.

Die nachstehend angeführten Teile der Liegenschaft sind allgemeine Teile, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (§ 2 Abs. 4 leg. cit.):

EG	Müllraum	17,18 m ²
	Fahrradabstellraum	15,06 m ²
	Elektrozentrale	6,78 m ²

Weiters sind das Stiegenhaus, der Lift, sämtliche Erschließungsflächen und alle nicht explizit zugeordneten Teile der Außenanlage allgemeine Teile der Liegenschaft.

Grundlage für die Flächenermittlung bilden:

*) Bescheid der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz vom 24.01.2004, GZ.: A10/3-C-34827/2002-3

*) die auf den Einreichplänen basierenden Vermietungspläne der Firma bkp Architektur ZT GmbH, 8054 Graz, Am Katzelbach 5.

Graz, am 27.11.2019

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige


(Dr. Heinz Haselwander)

Seal text (rotated): Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Dr. Heinz Haselwander, Fachgebiet für die Vermietung von Immobilien