



SACHVERSTÄNDIGEN PARIFIZIERUNGSGUTACHTEN

gemäß § 9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. Nr. 70/2002 in der jeweils geltenden Fassung über die Festsetzung der Höhe der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der KFZ-Abstellplätze auf der folgenden Liegenschaft:



EZ 1096, KG 63103 Geidorf

**Mehrparteienwohnhaus mit 40 Wohnungen
und 31 Tiefgaragenplätzen**

Adresse: 8010 Graz, Theodor Körner Straße 157

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Graz, am 3.5.2017

1. AUFTRAG

Von der **ARK Projektentwicklung GmbH (FN 332264z)**, Hauptstraße 179, 8141 Unterpremstätten, wurde ich beauftragt, ein Gutachten über die Nutzwerte und die Höhe der Mindestanteile der Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, sowie der KFZ-Abstellplätze auf der Liegenschaft EZ 1096, KG 63103 Geidorf, zur Begründung von Wohnungseigentum zu erstellen.

2. UNTERLAGEN

Die Grundlage für die Erstattung des vorliegenden Gutachtens bilden:

- Grundbuchauszug vom 3.5.2017.
- Ein Satz Austauschpläne zur genehmigten Einreichplanung, erstellt und gezeichnet von „Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH“, Kärntnerstraße 75, 8053 Graz, datiert mit 22.3.2017, genehmigt am 11.4.2017; eine nicht maßstabsgerechte Plankopie findet sich als Anlage zum Gutachten.
- Baubewilligung der Stadt Graz vom 6.11.2015, GZ: A17-061498/2014/0016 bzw. A17-112540/2015/0011.
- Baubeschreibung, erstellt von „Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH“, der Baubehörde vorgelegt am 6.8.2015.
- Die Angaben des Auftraggebers über die einzelnen Zuordnungsteile und über die Zweckbestimmung der selbstständigen Objekte.
- Prader, Wohnungseigentumsgesetz 2002. 3. Auflage 2011.
- Empfehlungen des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

3. BEFUND

3.1. Grundbuchsdaten und Kataster vom 3.5.2017:

Die Liegenschaft EZ 1096, KG 63103 Andritz besteht aus dem Grundstück
Nr. 656/42 im Gesamtausmaß von 2.440 m².



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1096

Letzte TZ 3110/2017

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

W = Wohnung

TG-AP = Tiefgaragenabstellplatz

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
656/42	GST-Fläche	*	2440
	Bauf.(10)		114
	Gärten(10)	2326	Theodor-Körner-Straße 157

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

6 a 3770/2015 Grunddienstbarkeit

Gehen, Fahren an Gst 656/2 für Gst 656/42

***** B *****

4 ANTEIL: 77/100

ARK Projektentwicklung GmbH (FN 332264z)

ADR: Hauptstraße 179, Unterpremstätten 8141

a 3770/2015 IM RANG 18393/2014 Kaufvertrag 2014-10-28 Eigentumsrecht

b 2753/2016 Adressenänderung

c 2753/2016 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:

Dr. Martin Gärtner geb 1973-05-13

e 1522/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-02-03

Treuhänderin: ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH (FN 219623a)

5 ANTEIL: 23/100

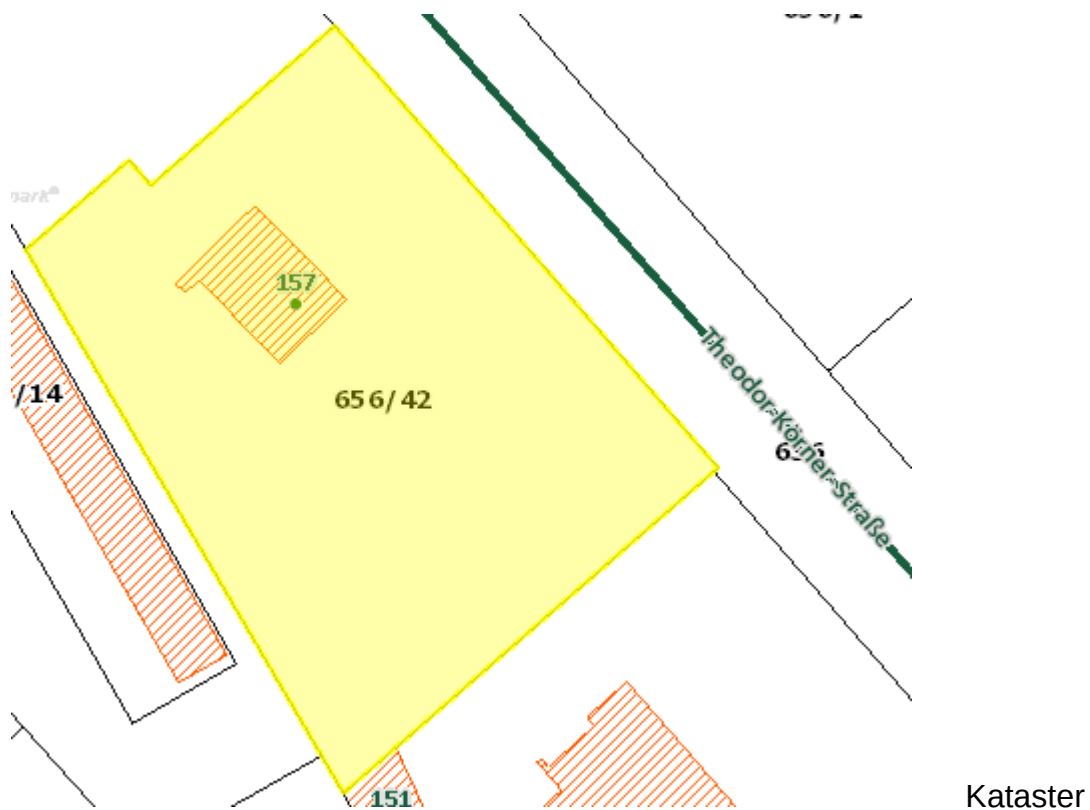
Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH (FN 301808k)

ADR: Kärntner Straße 75, Graz 8053

a 2256/2016 Kaufvertrag 2015-09-09 Eigentumsrecht

b 2753/2016 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:

Dr. Martin Gärtner geb 1973-05-13



3.2. Beschreibung der Liegenschaft - Gliederung und Bebauung

Die Bebauung der Liegenschaft umfasst ein in Massivbauweise errichtetes Wohngebäude, bestehend aus Unterkellerung mit Tiefgarage, Erdgeschoß und weiteren 5 Obergeschossen.

Es bestehen insgesamt **40 Wohnungen**. Das Gebäude verfügt über eine **Tiefgarage** mit **31 KFZ Abstellplätzen**.

Den Erdgeschoßwohnungen ist jeweils ein Stück abgegrenzte **Gartenfläche** als Zubehör zugeordnet.

Weiter verfügt jede Wohnung über zumindest eine **Terrasse** oder einen **Balkon** sowie ein **Kellerabteil** als Zubehör.

Die Wohnungen sind sowohl über ein Stiegenhaus als auch über einen **Personenlift** erreichbar. Der Personenlift führt vom Kellergeschoß bis ins 4. Obergeschoß.

3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **71 Wohnungseigentumsobjekte** (§ 2 Abs. 2 WEG 2002), die sich wie folgt zusammensetzen:

40 Wohnungen (Top 1 bis Top 40)

0 sonstige selbständige Räumlichkeiten.

31 KFZ Abstellplätze in der Tiefgarage (AP 1 bis AP 31).

4. FLÄCHENBERECHNUNG

Die ausgewiesenen Flächenangaben wurden den oben erwähnten, genehmigten Austauschplänen entnommen, wobei die Pläne, wie vom Wohnungseigentumsgesetz 2002 gefordert, die Bodenflächen in m² ausweisen.

Die angegebenen Werte wurden vom SV auf Plausibilität überprüft, jedoch sonst ohne weitere verantwortliche Prüfung dem Gutachten zugrunde gelegt. Die Verantwortlichkeit für die Richtigkeit der Pläne und der enthaltenen Flächenangaben liegt beim Planverfasser.

Die entsprechenden Bestandspläne sind dem Gutachten in nicht maßstabsgerechter Kopie als Anlage beigefügt.

5. GUTACHTEN

5.1 Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbstständigen Wohnungseigentumsobjekten der beschriebenen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002.

Der **Nutzwert** ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird (§ 2 Abs. 8 WEG 2002).

Der Nutzwert einer Einheit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er errechnet sich gemäß § 8 WEG 2002 aus der Nutzfläche und entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerkes, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 ergeben.

Die Bewertung mit dem **Regelnutzwert 1,000 pro m²** wird im vorliegenden Gutachten für die Wohnung Top 10 im 1. Obergeschoß des Hauses angesetzt.

Die Wohnungen im Erdgeschoß werden um 5 % abgewertet; dies wegen der erhöhten Beeinträchtigung dieser Räume durch Einflüsse von außen, wie beispielsweise verminderte Belichtung, Lärmbelästigung, Einsehbarkeit, erhöhte Einbruchgefahr, erhöhter Wärmeverlust.

Je nach Lage und Ausstattung der übrigen WE-Objekte wird der Unterschied zur obigen Referenzwohnung bewertet, wobei als Grundlage für die Ermittlung der Regelnutzwerte, sowie der Zu- und Abschläge die einschlägigen Literaturhinweise, die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes und die persönlichen Erfahrungen des Sachverständigen berücksichtigt werden.

Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Der **Mindestanteil**, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft und wird in einer Bruchzahl ausgedrückt.

Im Gutachten wurde bei der Ermittlung des Mindestanteiles der errechnete Nutzwert verdoppelt, um für das Hälfteeigentum zweier Eigentümerpartnern (§ 5 Abs. 1 WEG) einen durch 2 teilbaren Mindestanteil zu erhalten.

5.2 Ermittlung der Regelnutzwerte pro m² (RNW) bzw. der Zu- und Abschläge für die Nutzwertberechnung

RNW/m ² für Wohnung mit Normalausstattung	1,000
RNW/m ² für Balkon, Terrasse	0,200
RNW/m ² für Kellerabteil als Zubehör	0,250
RNW/m ² für zugeordnete Gartenflächen als Zubehör	0,040
RNW/m ² für KFZ Abstellplatz in der Tiefgarage	0,600

Daraus ergibt sich nachfolgende Nutzwertberechnung:

Theodor Körner Straße 159 - Nutzwertberechnung

Top	Geschoß Bestandteile	Zubehör Terrassen, Balkone	Fläche in m² Fläche in m² Nutzwert (WE-Einheit) (Zubehör + sonst. Flächen)	pro m²	Zu-/ Abschläge - Kommentar	Nutz- wert	Mindestanteil gem. § 2 Abs 9 WEG
Top 1	EG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Terrasse Kellerabteil 1 Garten 1	34,60 10,00 2,54 35,56	0,950 0,200 0,250 0,040	-5,00 -5,00 Summe Zu-/Abschläge EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	 32,87 2 1 1	 74 4.632
						37	1,598 %
Top 2	EG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Terrasse Kellerabteil 2 Garten 2	34,78 10,00 2,54 35,11	0,950 0,200 0,250 0,040	-5,00 -5,00 Summe Zu-/Abschläge EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	 33,04 2 1 1	 74 4.632
						37	1,598 %
Top 3	EG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Terrasse Kellerabteil 3 Garten 3	32,05 15,27 2,54 57,52	0,950 0,200 0,250 0,040	-5,00 -5,00 Summe Zu-/Abschläge EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	 30,45 3 1 2	 72 4.632
						36	1,554 %
Top 4	EG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Terrasse Kellerabteil 4 Garten 4	52,25 35,36 2,54 55,27	0,950 0,200 0,250 0,040	-5,00 -5,00 Summe Zu-/Abschläge EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	 49,64 7 1 2	 120 4.632
						60	2,591 %
Top 5	EG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Terrasse Kellerabteil 5 Garten 5	42,58 16,58 2,54 33,37	0,950 0,200 0,250 0,040	-5,00 -5,00 Summe Zu-/Abschläge EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	 40,45 3 1 1	 90 4.632
						45	1,943 %

Top 6	EG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Terrasse Kellerabteil 37 Garten 6	42,58	0,950 16,58 0,200 2,68 0,250 33,37 0,040	-5,00 -5,00	EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	40,45 3 1 1	45	90 4.632	1,943 %
Top 7	EG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Terrasse Kellerabteil 38 Garten 7	50,79	0,950 35,36 0,200 2,68 0,250 187,13 0,040	-5,00 -5,00	EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	48,25 7 1 7	63	126 4.632	2,720 %
Top 8	EG	Vorraum, Bad/WC, AR, Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Terrasse Kellerabteil 10 Garten 8	57,35	0,950 21,00 0,200 4,90 0,250 111,56 0,040	-5,00 -5,00	EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	54,48 4 1 4	63	126 4.632	2,720 %
Top 9	EG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen/Schlafen Terrasse Kellerabteil 40 Garten 9	26,93	0,950 6,00 0,200 2,28 0,250 17,52 0,040	-5,00 -5,00	EG - Lage Summe Zu-/Abschläge	25,58 1 1 1	29	58 4.632	1,252 %
Top 10	1.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 39	34,60	1,000 7,27 0,200 2,68 0,250		REGELWOHNUNG	34,60 1 1			
Top 11	1.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 35	34,78	1,000 7,27 0,200 2,60 0,250			34,78 1 1	37	74 4.632	1,598 %
								37	74 4.632	1,598 %

Top 12	1.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 12	32,05	1,000 10,86 2,28	32,05 2 1	70	4.632	1,511	%
Top 13	1.OG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 13	52,25	1,000 26,28 2,28	52,25 5 1	58	116	4.632	2,504
Top 14	1.OG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 14	42,58	1,000 11,27 2,28	42,58 2 1	46	92	4.632	1,986
Top 15	1.OG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 15	42,58	1,000 11,27 2,28	42,58 2 1	46	92	4.632	1,986
Top 16	1.OG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 16	50,79	1,000 26,12 2,28	50,79 5 1	57	114	4.632	2,461
Top 17	1.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 30	57,35	1,000 18,75 3,41	57,35 4 1	62	124	4.632	2,677
Top 18	1.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen/Schlafen Balkon Kellerabteil 18	26,93	1,000 7,81 2,41	26,93 2 1	30	60	4.632	1,295
									%

Top 19	2.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 19	34,60	1,000	7,27 2,41	1 1	37	74 4.632	1,598 %
Top 20	2.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 20	34,78	1,000	7,27 2,41	1 1	37	74 4.632	1,598 %
Top 21	2.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 21	32,05	1,000	10,86 2,68	2 1	35	70 4.632	1,511 %
Top 22	2.OG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 22	52,25	1,000	26,28 2,68	5 1	58	116 4.632	2,504 %
Top 23	2.OG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 23	42,58	1,000	11,27 2,68	2 1	46	92 4.632	1,986 %
Top 24	2.OG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 24	42,58	1,000	11,27 2,68	2 1	46	92 4.632	1,986 %
Top 25	2.OG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 25	50,79	1,000	26,12 2,68	5 1	57	114 4.632	2,461 %

Top 26	2.OG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 31	57,35	1,000 18,75 0,200 3,41 0,250	57,35	4 1	62	124	4.632	2.677	%
Top 27	2.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen/Schlafen Balkon Kellerabteil 27	26,93	1,000 7,81 0,200 2,60 0,250	26,93	2 1	30	60	4.632	1.295	%
Top 28	3.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 28	34,60	1,000 7,27 0,200 2,60 0,250	34,60	1 1	37	74	4.632	1.598	%
Top 29	3.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 29	34,78	1,000 7,27 0,200 2,25 0,250	34,78	1 1	37	74	4.632	1.598	%
Top 30	3.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 17	32,05	1,000 10,86 0,200 2,41 0,250	32,05	2 1	35	70	4.632	1.511	%
Top 31	3.OG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 26	52,25	1,000 26,28 0,200 2,60 0,250	52,25	5 1	58	116	4.632	2.504	%
Top 32	3.OG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 32	42,58	1,000 11,27 0,200 2,25 0,250	42,58	2 1	46	92	4.632	1.986	%

Top 33	3.OG	Vorraum, Bad/WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, Zimmer Balkon Kellerabteil 33	42,58	1,000 11,27 0,200 2,60 0,250	46	92	4.632	1,986	%
Top 34	3.OG	Vorraum, Bad, WC, AR Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 34	50,79	1,000 28,12 0,200 2,60 0,250	57	114	4.632	2,461	%
Top 35	3.OG	Vorraum, Bad/WC, AR, Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Balkon Kellerabteil 11	57,35	1,000 18,75 0,200 4,81 0,250	62	124	4.632	2,677	%
Top 36	3.OG	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen/Schlafen Balkon Kellerabteil 36	26,93	1,000 7,81 0,200 2,68 0,250	30	60	4.632	1,295	%
Top 37	4.OG	Vorraum, Bad, WC, AR, Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer Dachterrasse	79,40	1,000 23,95 0,200					
5.OG		Dachterrasse Kellerabteil 6	7 1	0,200 0,250 5,48		92	184	4.632	3,972
Top 38	4.OG	Vorraum, Du/WC, AR, Wohnen/Kochen/Essen Dachterrasse	85,80	1,000 15,66 0,200					
5.OG		Bad/WC, Galerie, Zimmer Dachterrasse Kellerabteil 7	3 1	0,200 0,250 15,15 5,49		93	186	4.632	4,016

Top 39	4.OG	Vorraum, Bad, WC, AR, Kochen/Wohnen/Essen, 2 Zimmer	73,05						
		Dachterrasse		1,000				73,05	
		Kellerabteil 8	35,14 5,12	0,200 0,250				7 1	
						81	162	4.632	3.497 %
Top 40	4.OG	Vorraum, Du/WC, Bad/WC, AR, Schrankraum, 2 Zimmer, Wohnen/Kochen/Essen	122,34	1,000				122,34	
		Dachterrasse		0,200				8	
			41,40						
	5.OG	Arbeitsraum							
		Dachterrasse	43,90	0,200				9	
		Kellerabteil 9	5,12	0,250				1	
						140	280	4.632	6.045 %

31 KFZ - Abstellplätze in der Tiefgarage:

	m²-Fläche	NW/m²		NW		
AP 1	14,16	0,600	8,50	8	16 4.632	0,345 %
AP 2	14,85	0,600	8,91	9	18 4.632	0,389 %
AP 3	17,88	0,600	10,73	11	22 4.632	0,475 %
AP 4	15,40	0,600	9,24	9	18 4.632	0,389 %
AP 5	16,09	0,600	9,65	10	20 4.632	0,432 %
AP 6	22,14	0,600	13,28	13	26 4.632	0,561 %
AP 7	15,54	0,600	9,32	9	18 4.632	0,389 %
AP 8	15,54	0,600	9,32	9	18 4.632	0,389 %
AP 9	15,40	0,600	9,24	9	18 4.632	0,389 %
AP 10	15,40	0,600	9,24	9	18 4.632	0,389 %
AP 11	14,99	0,600	8,99	9	18 4.632	0,389 %
AP 12	14,99	0,600	8,99	9	18 4.632	0,389 %
AP 13	14,99	0,600	8,99	9	18 4.632	0,389 %
AP 14	14,99	0,600	8,99	9	18 4.632	0,389 %
AP 15	17,19	0,600	10,31	10	20 4.632	0,432 %
AP 16	15,63	0,600	9,38	9	18 4.632	0,389 %
AP 17	13,75	0,600	8,25	8	16 4.632	0,345 %
AP 18	13,75	0,600	8,25	8	16 4.632	0,345 %
AP 19	13,75	0,600	8,25	8	16 4.632	0,345 %
AP 20	13,75	0,600	8,25	8	16 4.632	0,345 %
AP 21	14,13	0,600	8,48	8	16 4.632	0,345 %
AP 22	14,13	0,600	8,48	8	16 4.632	0,345 %
AP 23	14,13	0,600	8,48	8	16 4.632	0,345 %
AP 24	14,13	0,600	8,48	8	16 4.632	0,345 %
AP 25	13,25	0,600	7,95	8	16 4.632	0,345 %
AP 26	13,25	0,600	7,95	8	16 4.632	0,345 %
AP 27	13,13	0,600	7,88	8	16 4.632	0,345 %
AP 28	13,13	0,600	7,88	8	16 4.632	0,345 %
AP 29	13,13	0,600	7,88	8	16 4.632	0,345 %
AP 30	13,75	0,600	8,25	8	16 4.632	0,345 %
AP 31	12,50	0,600	7,50	8	16 4.632	0,345 %
Summe Wohnflächen:				2.316	4.632	100 %
Summe der Nutzwerte:				2.316	4.632	100 %
Summe der Mindestanteile:					4.632	100 %

Graz, 3.5.2017

Anlage: Planausschnitte (nicht maßstabsgerecht)
§ 6 Gutachten



AUSTAUSCHPLAN

BAUVORHABEN: "Theodor-Körner-Straße 157" 6

- 1.) Errichtung eines überdachten Müllplatzes (49% geschlossen)
- 2.) Errichtung einer Überdachung der äußeren Zugangsstiege zur Tiefgarage

LAGEPLAN, GRUNDRISSE KG, EG, 1.OG, 2.OG

PLAN Nr. 1

LIEGENSCHAFT:

Stadtgemeinde: Graz
Katastralgemeinde: 63103 Geidorf
Grundstücksnummer: 656/42

Einlagezahl: 1096

BAUWERBER UND

ARK Projektentwicklung GmbH
Kärntnerstraße 75
8053 Graz (FN 332264z)

PLANVERFASSER:

Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH
Kärntnerstraße 75
8053 Graz (FN 301808k)

Bau- und Anlagengehör

Grund des Ergebnisses des Bescheid
Verhandlung/ amtliches Eintragsverfahren

mit Bescheid GZ: B18-2017-21105/000
vom 11.04.2017 genehmigt
Unterschrift: [Signature]

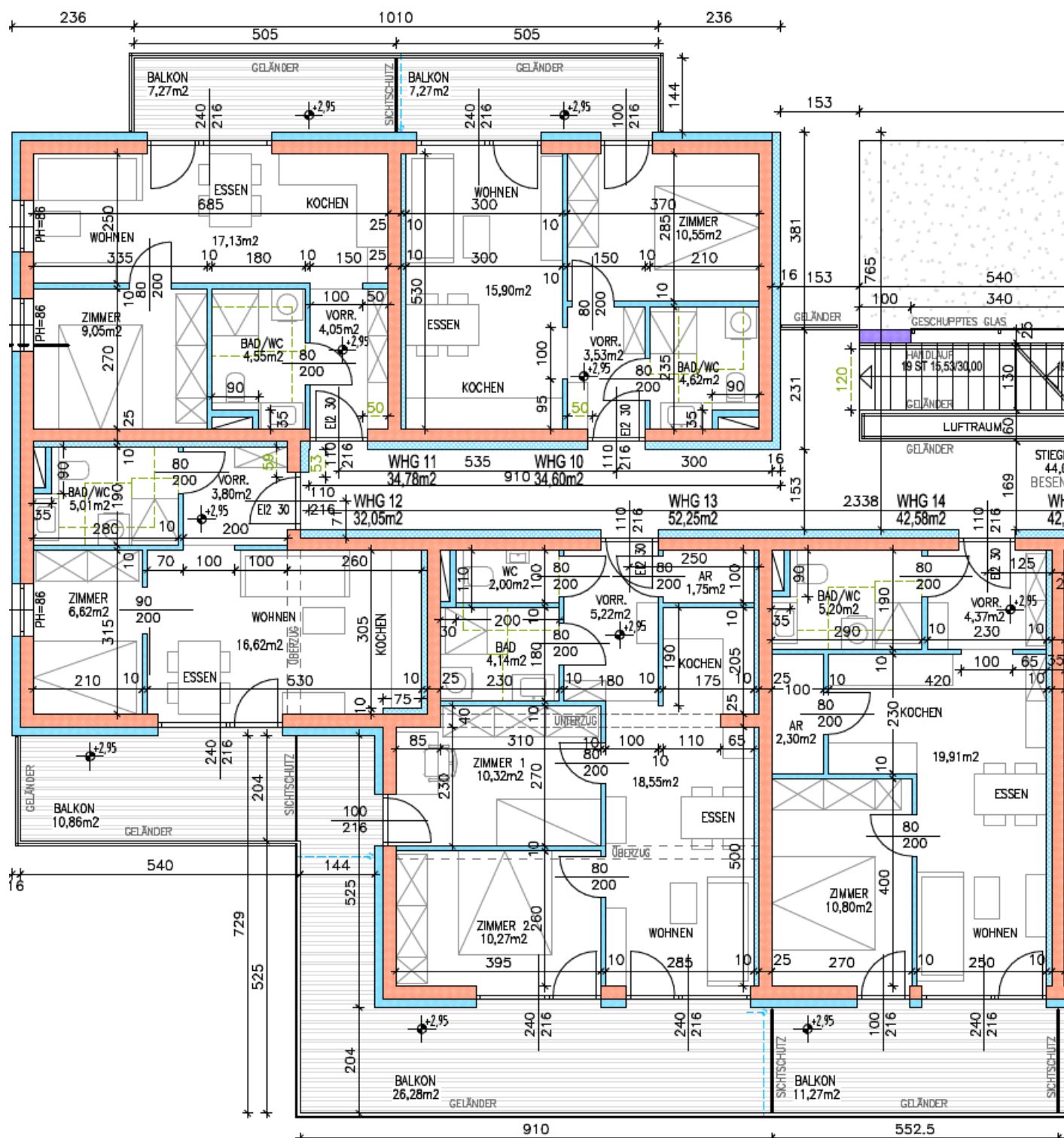
DATUM: 22.03.2017

M = 1:100

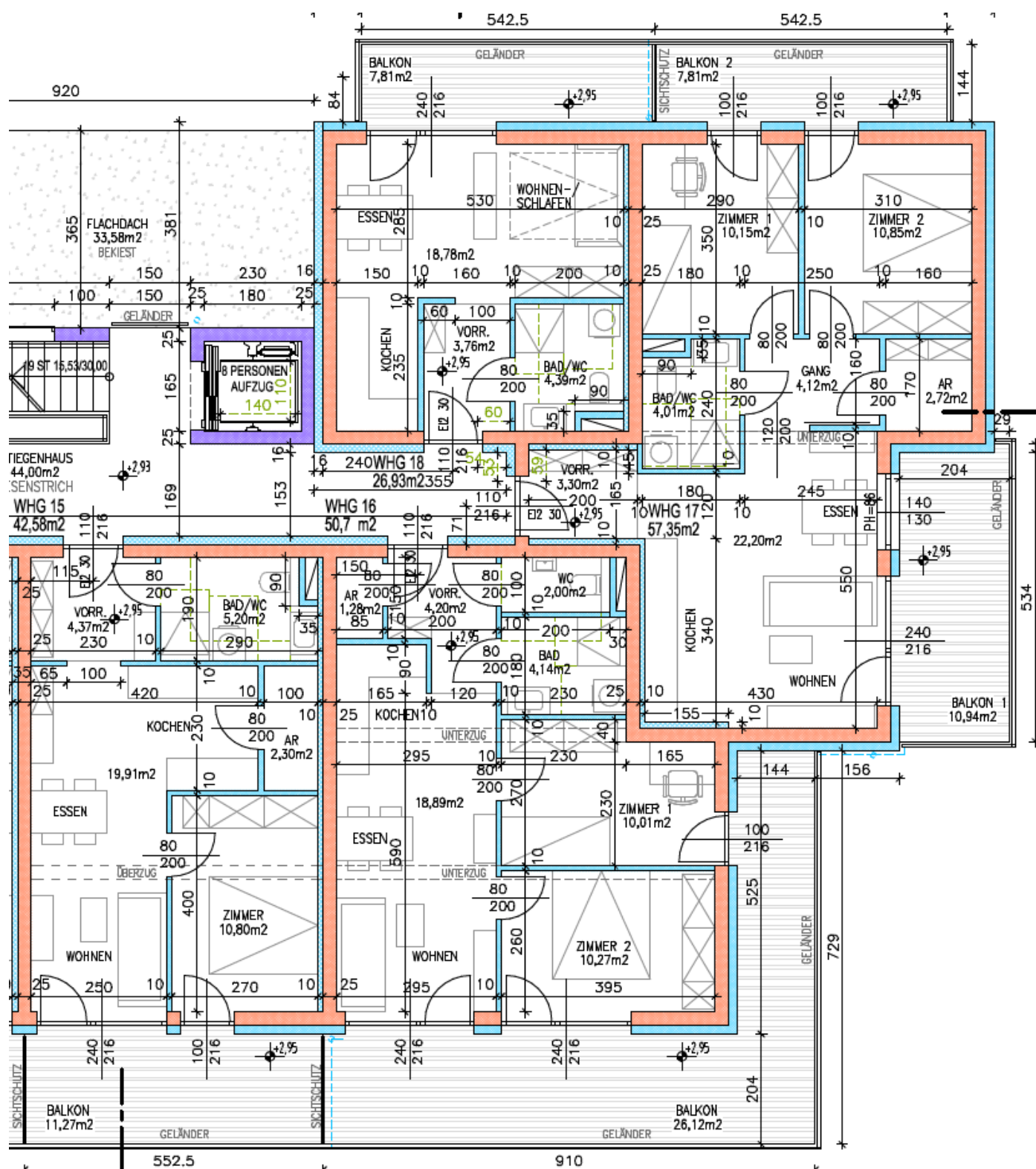
Architectural Floor Plan Details:

- Units and Areas:**
 - WHG 1: 34,78m² (15,90m² Wohnen, 3,53m² Vorr., 4,05m² Bad/WC, 17,13m² Zimmer)
 - WHG 2: 34,60m² (15,90m² Wohnen, 3,53m² Vorr., 4,05m² Bad/WC, 17,13m² Zimmer)
 - WHG 3: 32,05m² (16,62m² Wohnen, 3,80m² Vorr., 4,14m² Bad, 10,32m² Zimmer)
 - WHG 4: 52,25m² (18,55m² Wohnen, 5,22m² Vorr., 4,14m² Bad, 10,32m² Zimmer)
 - WHG 5: 42,58m² (19,91m² Wohnen, 4,37m² Vorr., 5,20m² Bad/WC, 10,80m² Zimmer)
- Gardens and Terraces:**
 - GARTEN 1: 35,56m² (45,56m² GARTEN + TERR.)
 - GARTEN 2: 35,11m² (45,11m² GARTEN + TERR.)
 - GARTEN 3: 57,52m² (72,79m² GARTEN + TERRASSE)
 - GARTEN 4: 55,27m² (90,63m² GARTEN + TERRASSE)
 - GARTEN 5: 33,37m² (49,95m² GARTEN + TERRASSE)
- Other Features:**
 - Terraces: 10,00m², 15,27m², 35,36m², 16,58m²
 - Storage: Vorr. (Vorrat), AR (Abstellraum)
 - Structural: MASCHENDRAHTZAUN H=125, SICHTSCHUTZ

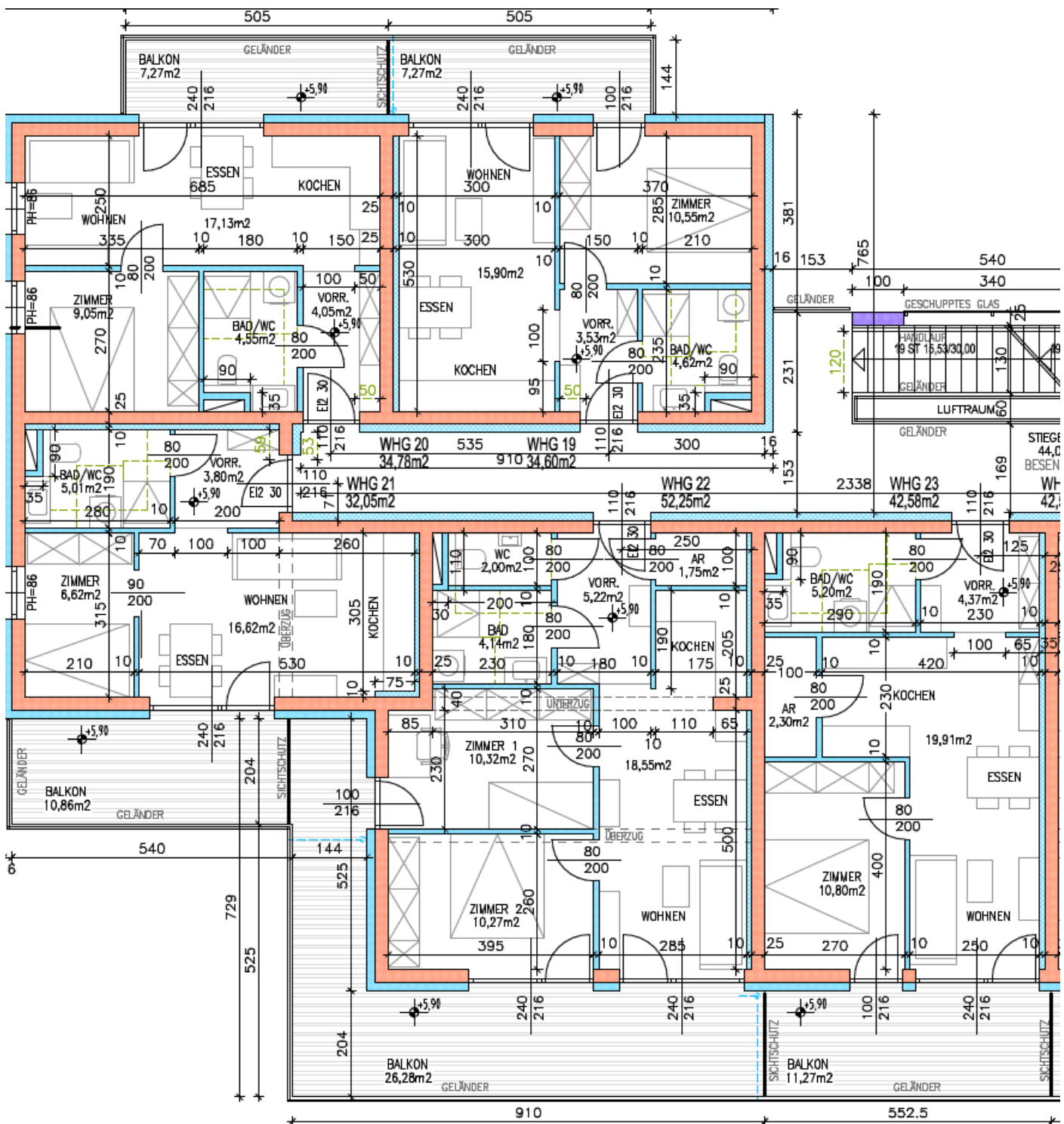
1. OG – WHG 10 bis WHG 14:



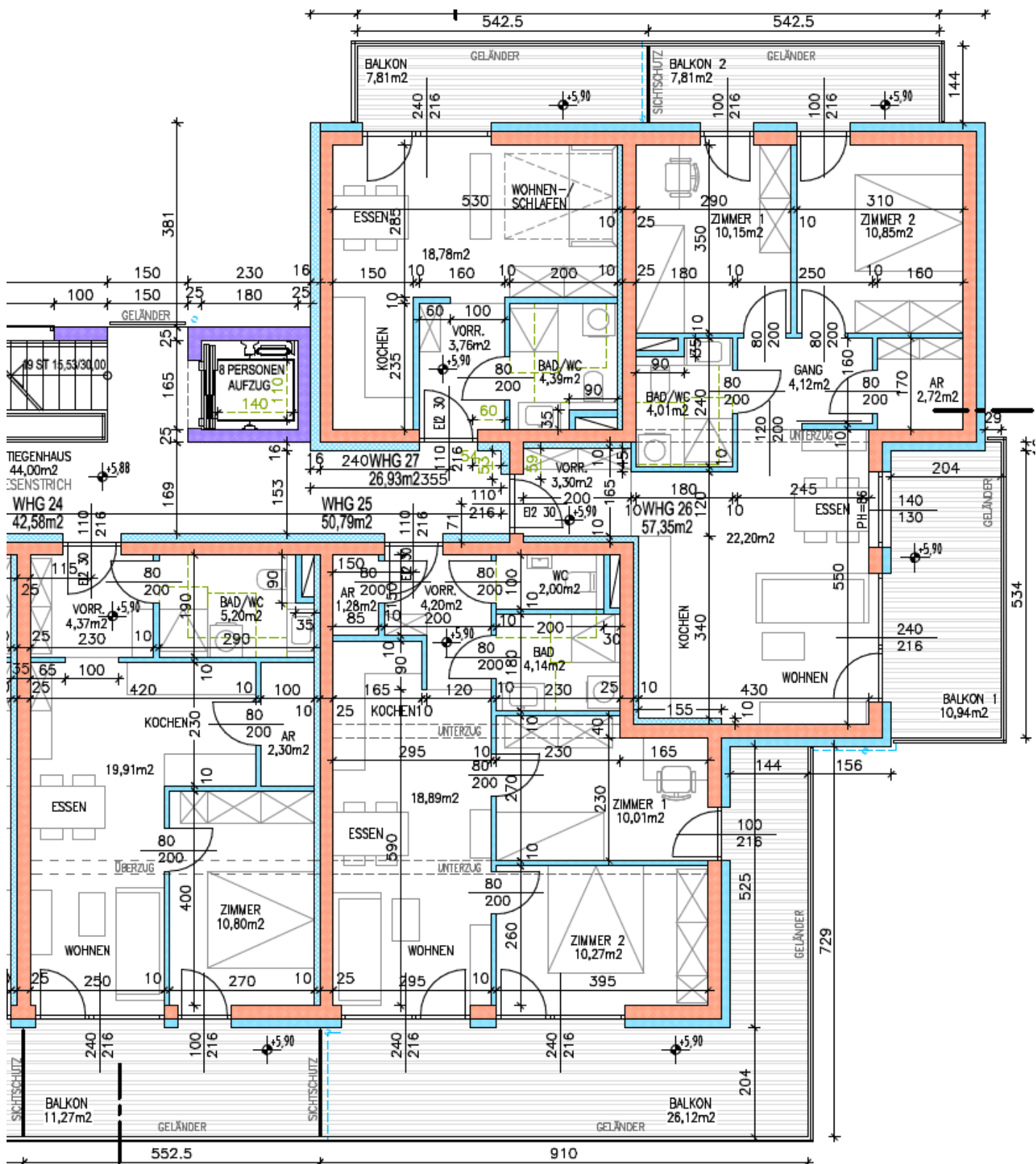
1. OG WHG 15 bis WHG 18:



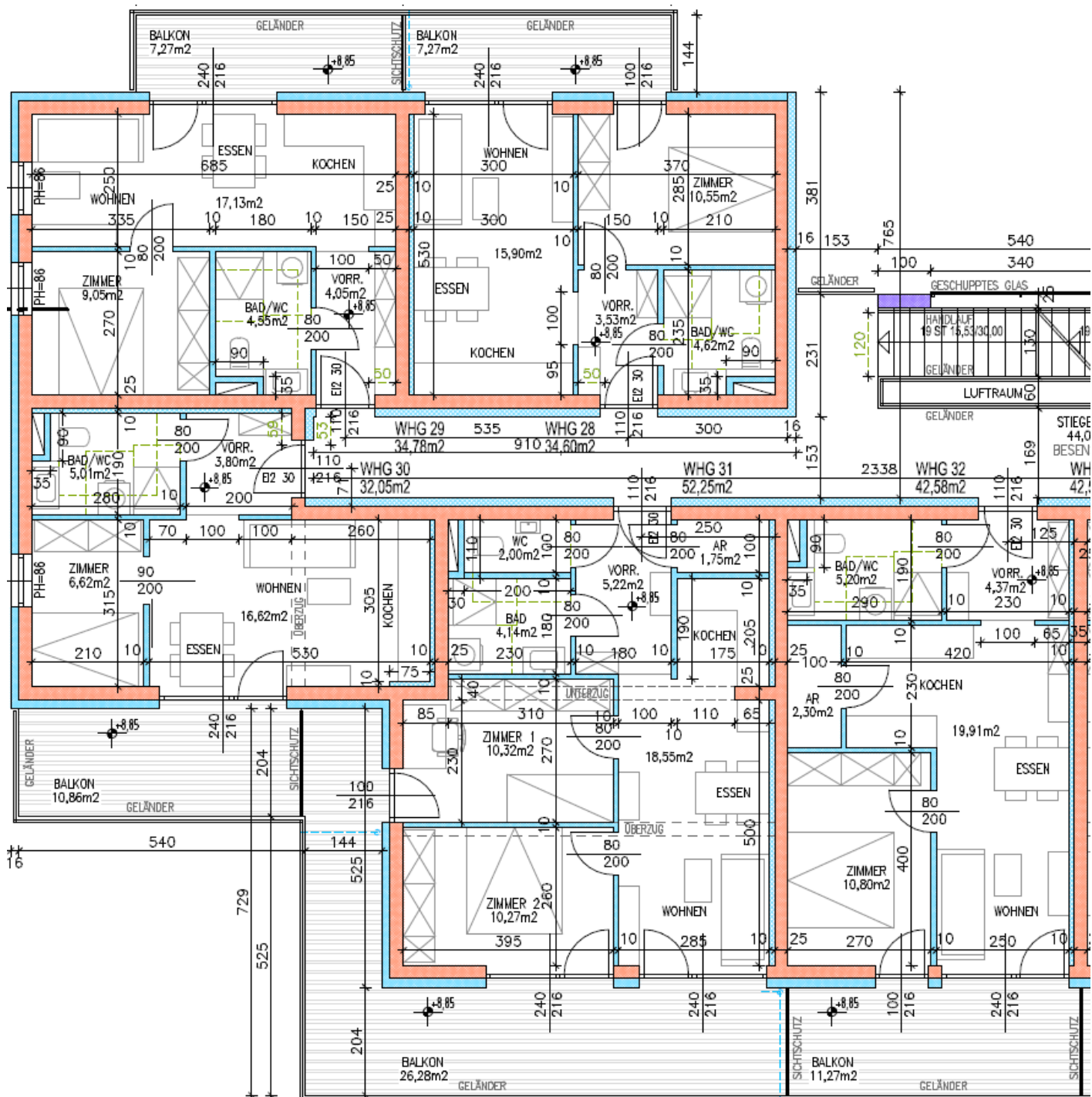
2. OG – WHG 19 bis WHG 23:



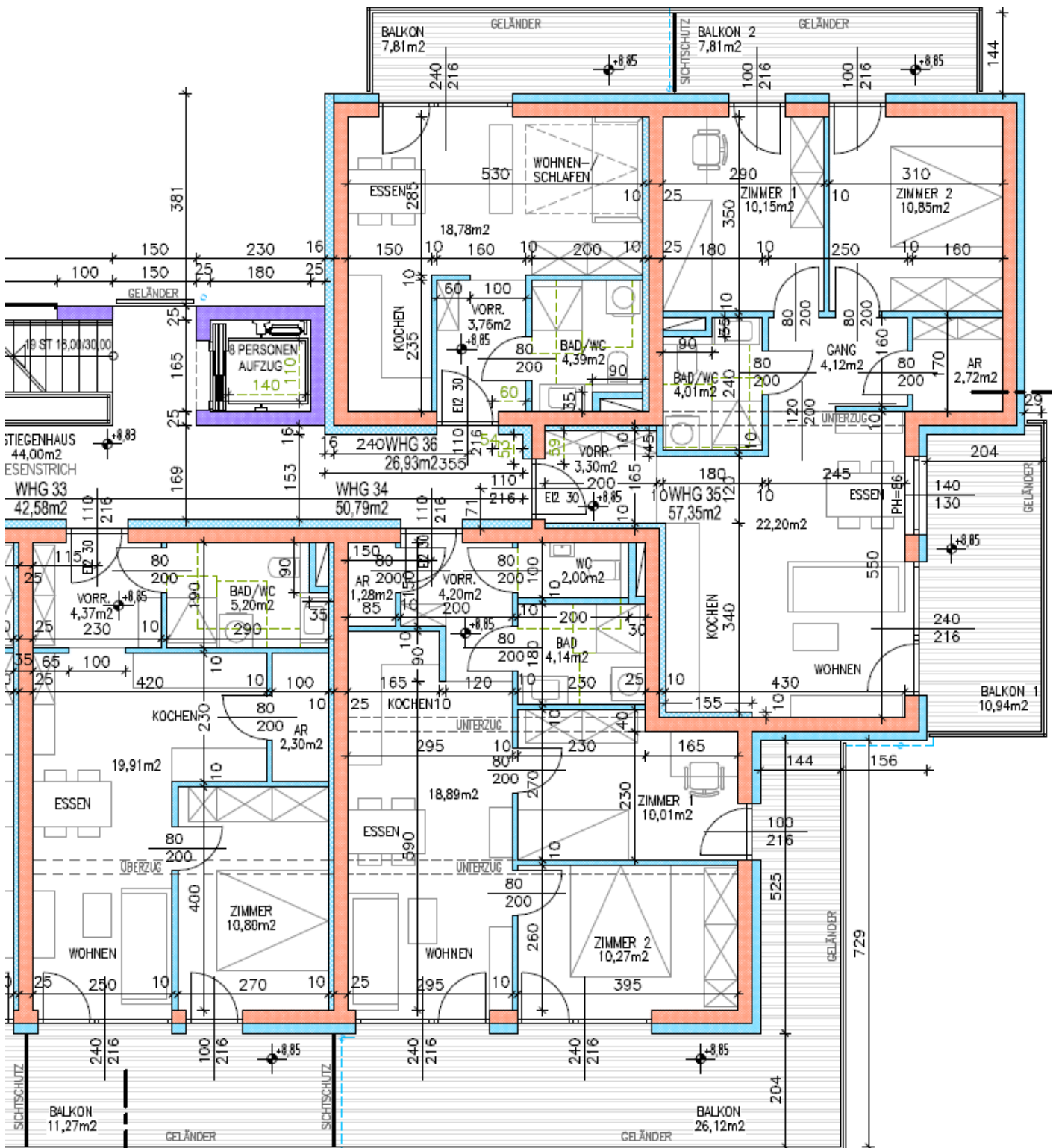
2.OG - WHG 24 bis WHG 27:



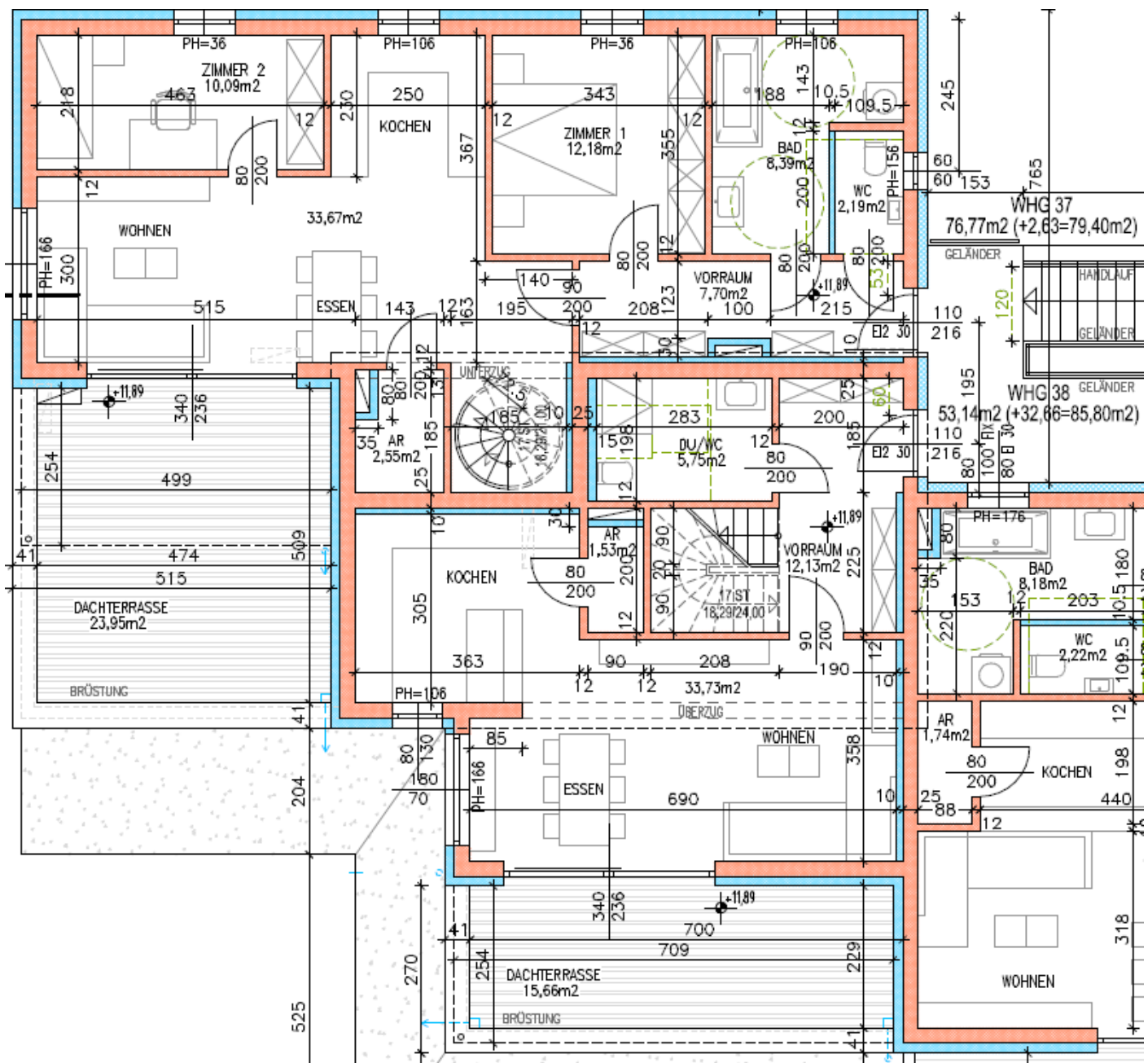
3. OG – WHG 28 bis WHG 32:



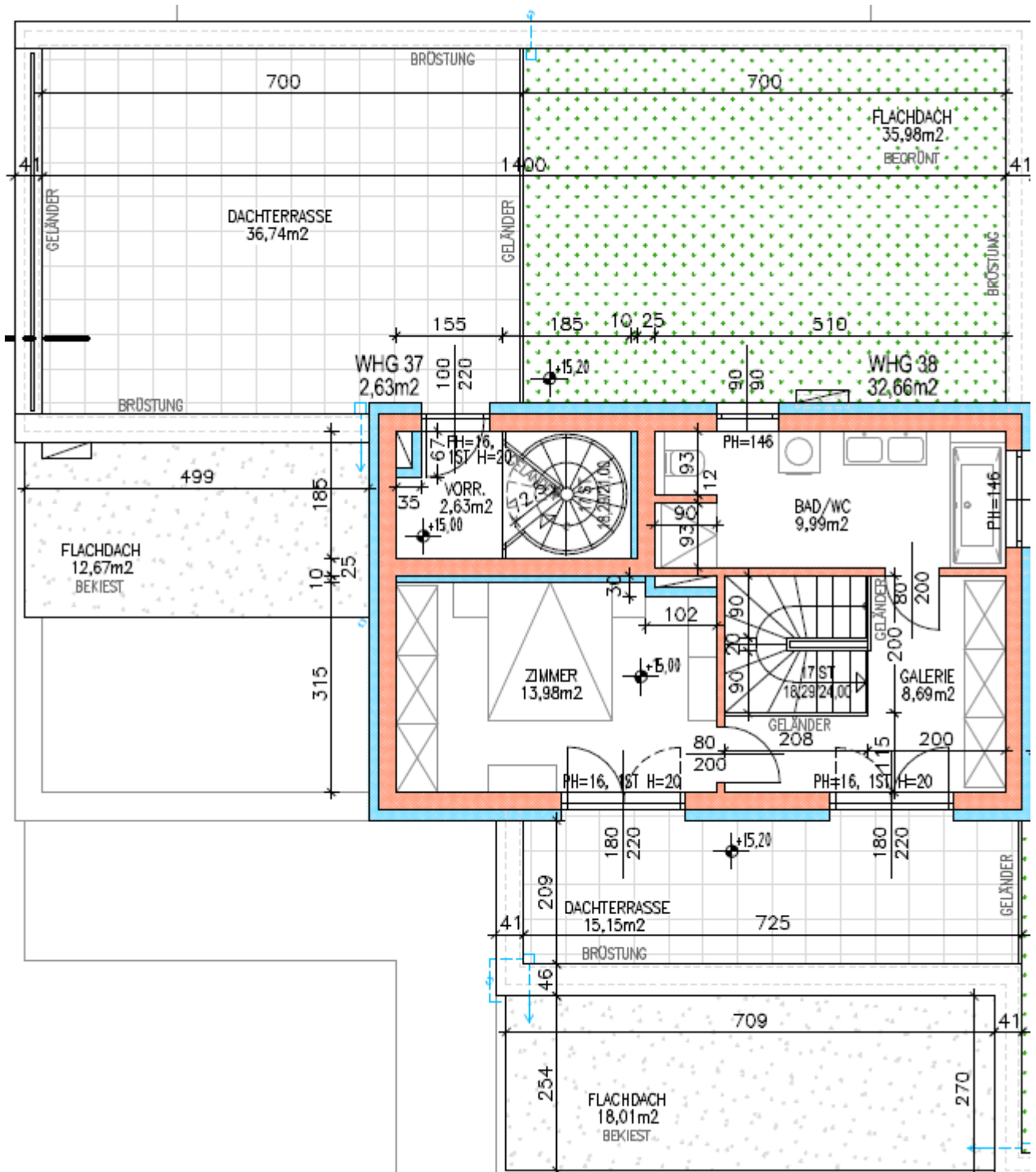
3.OG – WHG 33 bis WHG 36:



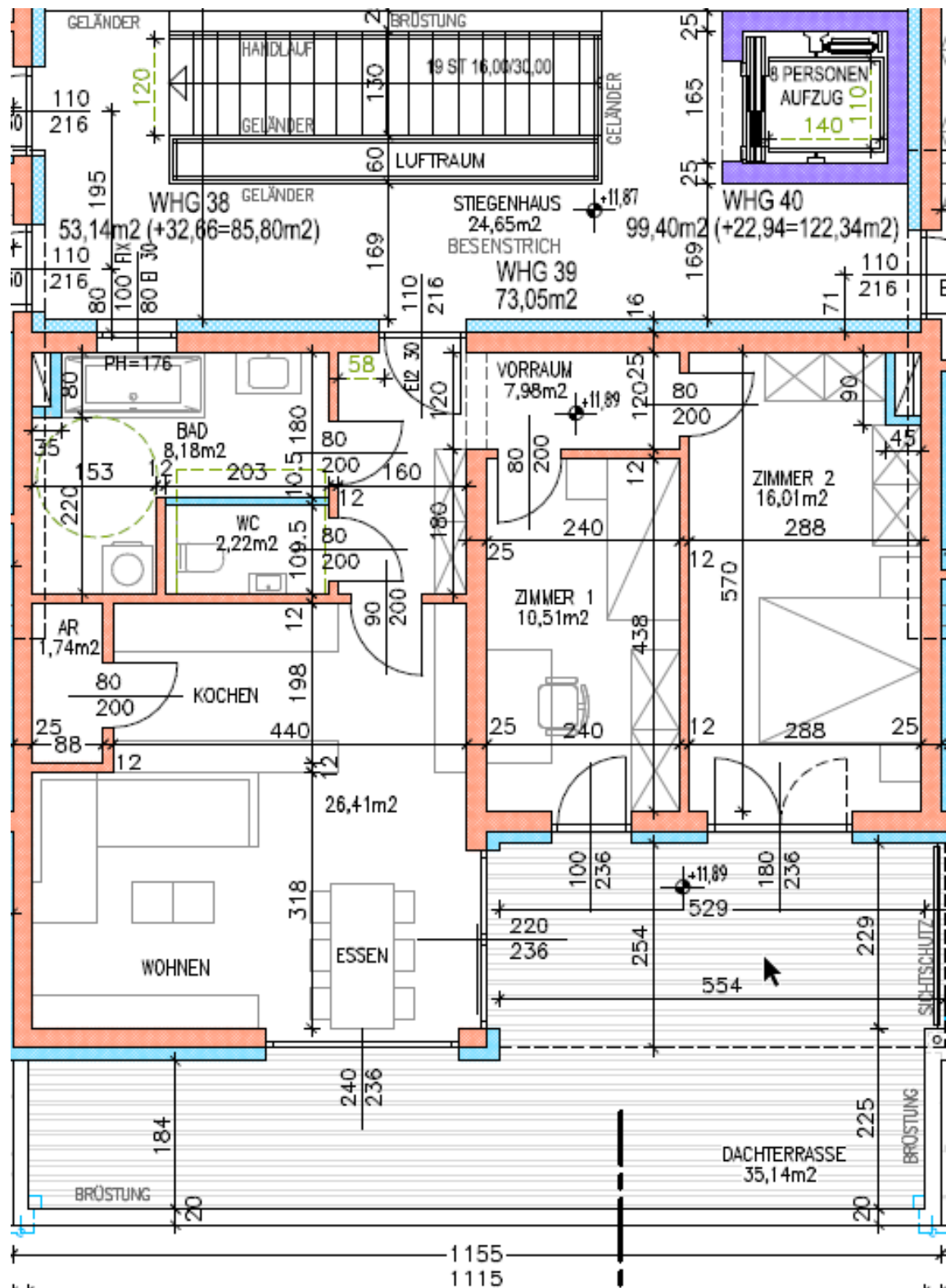
4. OG – WHG 37 und WHG 38:



5. OG – WHG 37 und WHG 38:



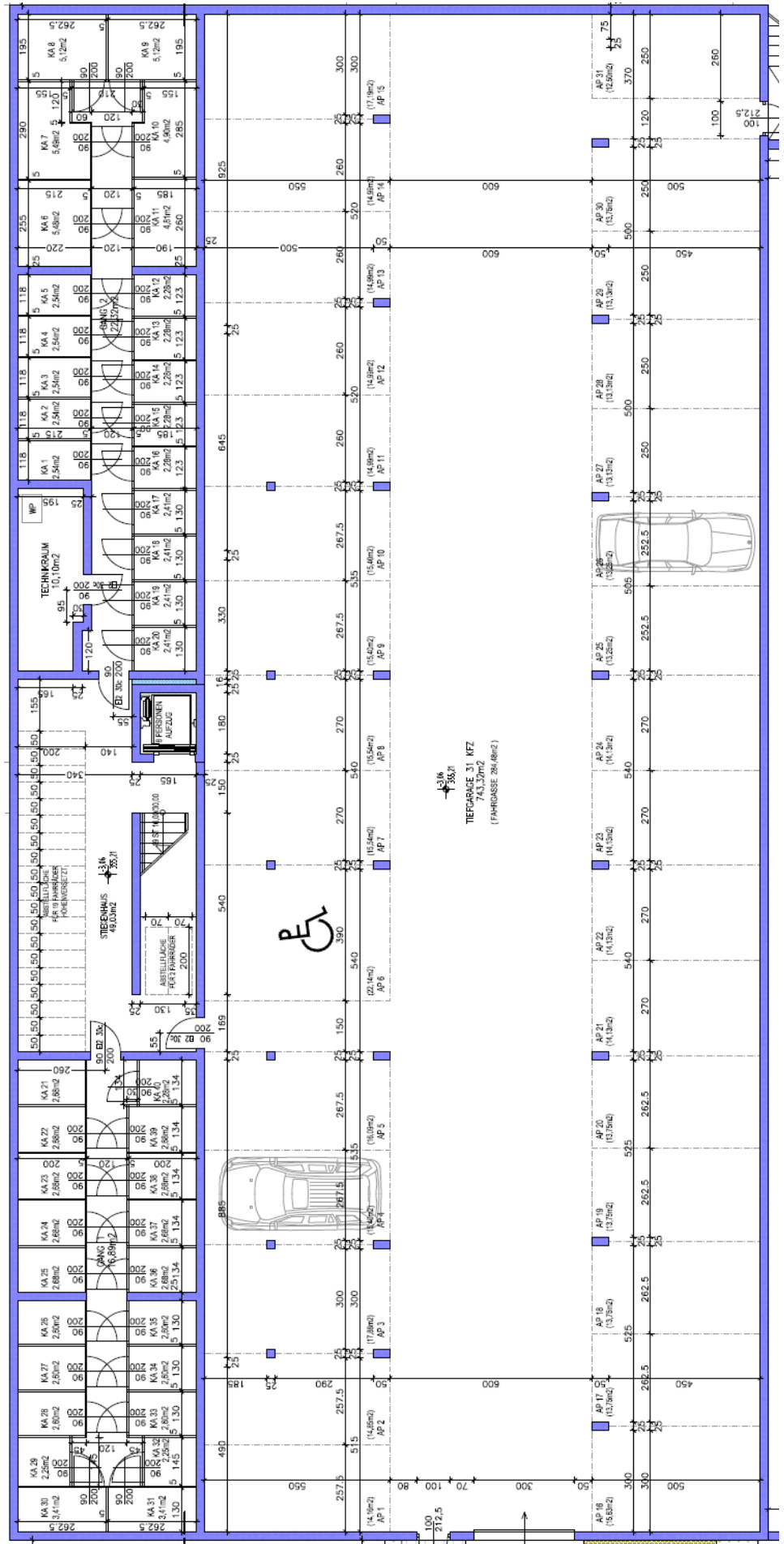
4.OG – WHG 39:



[illegible]

The architectural drawing shows a detailed floor plan of a roof terrace. The main area is labeled "ARBEITSRAUM 22,94m²". To its right is a circular feature labeled "WLG-40 22,94m²" with internal dimensions like "17 ST", "182/2430", and "PH=16". Above the workroom is a rectangular area labeled "FLACHDACH 4,95m² BEKIEST". Below the workroom is another large area labeled "DACHTERRASSE 43,90m²". The plan includes numerous dimension lines indicating lengths and widths, such as 554, 1130, 215, 169, 315, 220, 305, 180, 214, 255, 100, 220, 102, 200, 130, 41, and 4. It also features elevation markers (+5,00, +15,20) and structural notes like "BRÜSTUNG" (balustrade), "GELÄNDER" (railing), and "PH=16, 1ST H=20". A compass rose indicates orientation.

Kellerabteile und KFZ Abstellplätze in der Tiefgarage:



ERDGESCHOSS



Dr. Rudolf Galler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Humboldtstraße 30
8010 Graz

Telefon: 0316/38 49 76
Fax: 0316/38 49 76-6
E-mail: rudolf@dr-galler.at



Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z.2 Wohnungseigentumsgesetz 2002

über den Bestand an Wohnungen, an sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zur Begründung von Wohnungseigentum betreffend die Liegenschaft:

EZ 1096, KG 63103 Geidorf

Adresse: 8010 Graz, Theodor Körner Straße 157

Entsprechend § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 wird hiermit zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an der obigen Liegenschaft das Gutachten über den Bestand an a) Wohnungen, an b) sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und an c) Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge wie folgt ausgestellt:

Es bestehen:

- a) 40 Wohnungen
- b) 0 sonstige selbständigen Räumlichkeiten
- c) 31 KFZ – Abstellplätze in der Tiefgarage

Ein Exemplar dieses Gutachtens ist gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 an die Stadt Graz als Baubehörde zu übermitteln.

Graz, 3.5.2017

