



Graz, am 15.04.2019

## NUTZWERTGUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

für die Liegenschaft

Grundbuch: 63124 Waltendorf  
Bezirksgericht: Graz-Ost  
Einlagezahl: 219  
Grundstücksnummer: 23/2, .155  
Objektadresse: **Schulgasse 21**  
**8010 Graz**

Auftraggeber:  
Frederick Scheifler  
Dietersdorf 102  
8142 Zwaring

**Auftraggeber:**

Frederick Scheifler  
Dietersdorf 102  
8142 Zwaring

**Grundeigentümer:**

Frederick Scheifler  
Dietersdorf 102  
8142 Zwaring

**Zweck des Gutachtens:**

Feststellung der Nutzwerte und der Mindestanteile der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge für die Liegenschaft

Grundbuch:	63124 Waltendorf
Bezirksgericht:	Graz-Ost
Einlagezahl:	219
Grundstücksnummer:	23/2, .155
Objektadresse:	Schulgasse 21 8010 Graz

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des

Wohnungseigentumsgesetzes 2002  
(WEG 2002, StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 114/2002)

**Stichtag :**

Datum des Gutachtens

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Deckblatt</b>	Seite 1
<b>Auftraggeber, Grundeigentümer, Zweck des Gutachtens, Stichtag</b>	Seite 2
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite 3
<b>Sachverhalt</b>	Seite 4
<b>Befundgrundlagen</b>	
Grundlagen des Gutachtens	Seite 5
Verwendete Unterlagen	Seite 5
<b>Befund</b>	
Allgemeine Angaben zur Liegenschaft	Seite 6
Liegenschaftsgröße	Seite 6
Flächenwidmungsplan	Seite 6
Datum der Baubewilligung	Seite 6
Beschreibung der Liegenschaft	Seite 7
Bebauung der Liegenschaft	Seite 7
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	Seite 7
Heizung	Seite 7
<b>Gutachten</b>	
Zusammenstellung von Regelnutzwerten	Seite 8 - 9
Nutzwertermittlung	Seite 10-11
Nutzflächenaufstellung	Seite 12
Räumlichkeiten an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann	Seite 12
Nutzwertberechnung	Seite 13-14
Nutzwertzusammenstellung	Seite 15
<b>Zusammenfassung</b>	Seite 16
<b>Beilagen</b>	ab Seite 17
Grundbuchauszug	
Kataster	
Übersichtspläne Grundrisse	

## SACHVERHALT

Der Eigentümer der Liegenschaft,

Grundbuch: 63124 Waltendorf  
Bezirksgericht: Graz-Ost  
Einlagezahl: 219  
Grundstücksnummer: 23/2, .155  
Objektadresse: Schulgasse 21  
8010 Graz

beabsichtigt an dem ihm eigenen Objekt Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) zu begründen und die Liegenschaft entsprechend der zugesagten Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes nach Nutzwerten bzw. Mindestanteilen aufzuteilen.

Die vorgenannte Liegenschaft besteht aus:

4 Wohnungen  
und  
4 selbständigen Räumlichkeiten – Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Zudem befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte, selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), nicht bestehen kann:

Erschließungsbereiche (in allen Geschoßen)  
Zufahrt und Allgemeiner Freibereich (im Erdgeschoß)

Zudem verbleiben Teile des Kellergeschoßes, für Zugang und Haustechnik, sowie die gesamten unbefestigten Freibereiche im allgemeinen Eigentum.

Zur Realisierung dieser Absicht ist für die genannte Liegenschaft ein Gutachten über die Nutzflächen, Nutzwerte und Mindestanteile erforderlich.

Dem unterfertigten Gutachter wurde daher, durch den Auftraggeber, der Auftrag erteilt, das zur gerichtlichen Festsetzung der Nutzwerte erforderliche Gutachten zu erstellen.

# BEFUNDGRUNDLAGEN

## **Grundlagen des Gutachtens**

### Baubewilligung

Für den Zu- und Umbau des Wohnhauses liegt ein Baubescheid vom 22.9.2017 mit der GZ.: A17-BAB-024984/2017/0015, der Stadt Graz vor.

### Grundbuchauszug

Bezirksgericht Graz-Ost

Datum: 15.04.2019

### Planunterlagen

Basis für die Flächenermittlung bilden die Übersichtsgrundrisse vom Planverfasser Arch.DI. Andreas Waclavic.

Grundlage für diese Übersichtspläne sind der Einreichplan vom 7.6.2017 vom Planverfasser Smire Architektur ZT GmbH, Ausführungspläne der LIVERA Baumanagement GmbH, und ein grobes Aufmaß nach den Rohbauarbeiten.

## **Verwendete Unterlagen (Literatur, Normen, Gesetze etc.)**

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)

Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge  
Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 25, vom 1.10.2006

Leitfaden – Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht – 3.Auflage  
(Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl)

## BEFUND

### **Allgemeine Angaben zur Liegenschaft**

Grundbuch: 63124 Waltendorf

Bezirksgericht: Graz-Ost

Einlagezahl: 219

Grundstücksnummer: 23/2, .155

Objektadresse: Schulgasse 21  
8010 Graz

Liegenschaftsgröße: 746 m<sup>2</sup>  
lt. Grundbuchauszug

### Flächenwidmungsplan

Das gegenständliche Grundstück ist lt. Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz als WA (allgemeines Wohngebiet) gewidmet und mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

### Datum der Baubewilligung

Für den Zu- und Umbau des Wohnhauses liegt ein Baubescheid vom 22.9.2017 mit der GZ.: A17-BAB-024984/2017/0015, der Stadt Graz vor.

## **Beschreibung der Liegenschaft**

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus dem Grundstück 23/3 und der Parzelle .155 der Katastralgemeinde 63124 Waltendorf.

Das Wohnhaus hat die Orientierungsnummern Schulgasse 21 in 8010 Graz.

Die Zufahrt erfolgt direkt über eine öffentliche Verkehrsfläche, da das Grundstück im Westen über die Schulgasse erschlossen wird.

Die Grundstücksfläche lt. Grundbuchauszug beträgt 746 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das durch einen Zu- und Umbau erweitert wurde.

Der Keller ist über einen allgemein zugänglichen Kellerabgang erreichbar und beinhaltet die Haustechnik sowie Kellerabteile für die Wohnungen.

## **Bebauung der Liegenschaft**

Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem bestehenden Wohnhaus bebaut, das mit einem neuen Gebäudeteil an der Nordostseite zu einem 3-geschoßigem Wohnhaus erweitert wurde.

Durch den Umbau entstehen 4 Wohnungen und 4 Abstellplätze für PKW.

Die gesamten unbefestigten Freibereiche im südlichen Bereich der Liegenschaft verbleiben im allgemeinen Eigentum, das ein Großteil dieser Fläche als Spielplatz vorgesehen ist.

## **Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

Auf der Liegenschaft sind 4 PKW-Abstellplätze vorgesehen.

3 PKW-Abstellplätze sind so angeordnet, dass sie durch das 1.Obergeschoß des Gebäudes überdacht werden.

1 PKW-Abstellplatz erhält eine separate Überdachung.

Die Zufahrt erfolgt von Westen über die Schulgasse.

## **Heizung**

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Die Haustechnik befindet sich im Kellergeschoß.

# GUTACHTEN

## **Zusammenstellung von Regelnutzwerten**

Erläuterung zu den angewendeten Regelnutzwerten

### Wohnungsbezogene Zuschläge bzw. Abstriche

Vergleichswohnung ist die Wohnung 3 im 1.Obergeschoß

Sie wird in weiterer Folge auch als Top 3 bezeichnet

Sie beinhaltet die Räume Diele, Bad, WC, Abstellraum, Wohnküche und 2 Zimmer.

WC und Abstellraum sind als extra Räume, das WC hat keine natürliche Belüftung und Belichtung.

Ebenso Bestandteil der Wohnung ist ein Balkon.

Bewertung der Unterschiede zur Vergleichswohnung:

**Lage im Erdgeschoß**

Bezugnehmend auf Leitfaden „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“.

**Bewertung: -5%**

**Lage im Erdgeschoß und 1.Obergeschoß**

Für die nur teilweise ungünstigere Lage wird ein verringerter Abzug angenommen.

Bezugnehmend auf Leitfaden „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“.

**Bewertung: -2,5%**

**Lage im 1.Obergeschoß**

Für die Lage im Obergeschoß werden keine Abstriche angewandt.

Dies ist auch die Lage der Vergleichswohnung.

**Bewertung: kein Zuschlag bzw. Abstrich**

**Lage im 1. und 2.Obergeschoß**

Für die Lage im Obergeschoß werden keine Abstriche angewandt.

Da sich der Zugang der Wohnung im 1. Obergeschoß befindet und die Erschließung des 2.Obergeschosses wohnungsintern erfolgt, wird auch insgesamt für die Lage der Wohnung kein Abschlag angenommen.

**Bewertung: kein Zuschlag bzw. Abstrich**

**Lage nicht unter einer Terrasse**

Bezugnehmend auf Leitfaden „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“  
(Lage unter Flachdach oder Terrasse).

**Bewertung: +5%**

**Lage nur teilweise unter einer Terrasse**

Bezugnehmend auf Leitfaden „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“  
(Lage unter Flachdach oder Terrasse).

**Bewertung: +2,5%**



### Lage teilweise über KFZ-Abstellplätzen

Bezugnehmend auf Leitfaden „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“  
(Lage über offener Durchfahrt).

Bewertung: -2,5%

### Bad ohne natürliche Belüftung und Belichtung

Für die ungünstigere Ausstattung wird ein Abschlag von 2,5% angenommen.

Bewertung: -2,5%

## Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft

### Zuschlag für Wohnungen mit Balkonen und oder Terrassen

Entsprechend der Erfahrungswerte der MA25 werden die Balkone und Terrassen mit 15% bis 25% des Regelnutzwertes der zugehörigen Wohnung berücksichtigt. Nutzfläche des Balkons bzw. der Terrasse bis  $\frac{1}{2}$  der Nutzfläche der zugehörigen Wohnung mit 25%. Balkone oder Terrassen mit einer Nutzfläche zwischen  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{1}{1}$  der Nutzfläche der zugehörigen Wohnung mit 20% und bei einer Nutzfläche über  $\frac{1}{1}$  der zugehörigen Wohnungsnutzfläche mit 15%.

Bewertung: 25% des Regelnutzwertes der zugehörigen Wohnung

Nutzfläche der Terrasse bis 50% der Nutzfläche der zugehörigen Wohnung

20% des Regelnutzwertes der zugehörigen Wohnung

Nutzfläche der Terrasse 50% bis 100% der Nutzfläche der zugehörigen Wohnung

15% des Regelnutzwertes der zugehörigen Wohnung

Nutzfläche der Terrasse über 100% der Nutzfläche der zugehörigen Wohnung

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Bezugnehmend auf Leitfaden „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“.

Abstellplatz in einem Gebäude 0,5 bis 1,0

Abstellplatz im Freien, überdacht = 75% vom Abstellplatz in einem Gebäude = 0,38 – 0,75

### Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Freien mit Überdachung

Bewertung: 0,50

## Zubehör

### Kellerraum / Kellerabteil

Bezugnehmend auf Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge  
Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 25, vom 1.10.2006

Für die Bewertung von Kellerabteilen bzw. Kellerräumen werden Bewertungen von 0,15 bis 0,45 vorgeschlagen.

Da die zugeordneten Kellerabteile teilweise mit Wänden umschlossen sind, oder als Lattenverschlag ausgeführt wurden, wird folgende Bewertung angesetzt:

Bewertung: Kellerabteil – Lattenverschlag, ohne Fenster = 0,15

Kellerabteil – Lattenverschlag, mit Fenster = 0,20

Kellerabteil – gemauert, ohne Fenster = 0,20

Kellerabteil – gemauert, mit Fenster = 0,25

# NUTZWERTERMITTLUNG

15.04.2019

Festlegung der Regelnutzwerte

Schulgasse 21 in 8010 Graz

**ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC**  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
 Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437  
 Fax: 0316/671573 - email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net



## VERGLEICHSWOHNUNG

<b>Top 3</b>	<b>Wohnung 3</b>	<b>1,000</b>
Beschreibung:	Lage im 1.Obergeschoß (ohne Lift), unter der Terasse von Top 4 Diele, Bad, WC, Abstellraum, Wohnküche, 2 Zimmer und Balkon. WC und Abstellraum sind als extra Räume vorgesehen. Badezimmer mit natürlicher Belichtung und Belüftung. WC ohne natürliche Belüftung.	

Top.Nr/Geschoss	Anmerkung zur Bewertung	Zuschlag	Abschlag	Summe	Bewertung
-----------------	-------------------------	----------	----------	-------	-----------

## WOHNUNGEN

<b>Top 1</b>	<b>Wohnung 1</b>				<b>1,000</b>
	Lage im Erdgeschoß		- 5,0 %		
	Lage nicht unter einer Terasse	+ 5,0 %			
<b>Summe</b>		+ 5,0 %	- 5,0 %	0,0 %	<b>1,000</b>

### Zuschläge

Terasse	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnnutzfläche	vom Nutzwert der Wohnung	<b>25%</b>
---------	---	--------------------------	------------

### Zubehör

Keller	Kellerabteil Lattenverschlag, mit Fenster	<b>0,200</b>
--------	---	--------------

<b>Top 2</b>	<b>Wohnung 2</b>				<b>0,975</b>
	Lage im Erdgeschoß und 1.Obergeschoß		- 2,5 %		
	Lage nur teilweise unter einer Terasse	+ 2,5 %			
	Bad ohne natürliche Belichtung und Belüftung		- 2,5 %		
<b>Summe</b>		+ 2,5 %	- 5,0 %	- 2,5 %	<b>0,975</b>

### Zuschläge

Terasse/Balkon	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnnutzfläche	vom Nutzwert der Wohnung	<b>25%</b>
----------------	---	--------------------------	------------

### Zubehör

Keller	Kellerabteil gemauert, ohne Fenster	<b>0,200</b>
--------	-------------------------------------	--------------

<b>Top 3</b>	<b>Wohnung 3</b>				<b>1,000</b>
	VERGLEICHSWOHNUNG				
<b>Summe</b>		+ 0,0 %	- 0,0 %	0,0 %	<b>1,000</b>

### Zuschläge

Balkon	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnnutzfläche	vom Nutzwert der Wohnung	<b>25%</b>
--------	---	--------------------------	------------

### Zubehör

Keller	Kellerabteil Lattenverschlag, ohne Fenster	<b>0,150</b>
--------	--	--------------

<b>Top 4</b>	<b>Wohnung 4</b>				<b>1,000</b>
	Lage im 1. und 2.Obergeschoß				
	Lage teilweise über KFZ-Abstellplätzen		- 2,5 %		
	Lage nur teilweise unter einer Terasse	+ 2,5 %			
<b>Summe</b>		+ 2,5 %	- 2,5 %	0,0 %	<b>1,000</b>

### Zuschläge

Terasse/Balkon	Nutzfläche über der zugehörigen Wohnnutzfläche	vom Nutzwert der Wohnung	<b>15%</b>
----------------	--	--------------------------	------------

### Zubehör

Keller	Kellerabteil gemauert, mit Fenster	<b>0,250</b>
--------	------------------------------------	--------------

**ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437  
Fax: 0316/671573 - email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net



## ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

<b>Top 5 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug</b>	0,500
Abstellplatz im Freien, überdacht - P1	
<b>Top 6 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug</b>	0,500
Abstellplatz im Freien, überdacht - P2	
<b>Top 7 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug</b>	0,500
Abstellplatz im Freien, überdacht - P3	
<b>Top 8 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug</b>	0,500
Abstellplatz im Freien, überdacht - P4	

## Nutzflächenaufstellung

Schulgasse 21 in 8010 Graz

Die in der Nutzwertberechnung angenommenen Flächen entstammen der Plangrundlage die in den Beilagen angefügt sind.

Die Berechnung der Flächen erfolgte auf Basis der geplanten Rohbauabmessungen des Gebäudes. Abzüge für Verputz oder Fliesen wurden nicht berücksichtigt.

## Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten und Flächen, an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

### Wohnhaus:

im Kellergeschoß:           Zugangsbereich  
                                  Haustechnik

in allen Geschoßen:       Stiegen und Erschließungsgänge

### Außenanlagen:

Zugang zu den Eingangsbereichen  
Allgemeine Freibereiche, Spielplatz

# NUTZWERTBERECHNUNG

15.04.2019

Ermittlung der Nutzwerte

Schulgasse 21 in 8010 Graz

**ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC**  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
 Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437  
 Fax: 0316/671573 - email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net



Top.Nr Geschoss	Bezeichnung der Nutzfläche	Nutzfläche	Bewertung	bewertete Fläche	Nutzwert Einzel Gesamt	verdoppelter Nutzwert/Mindestanteil
<b>WOHNUNGEN</b>						
<b>Top 1</b>	<b>Wohnung 1</b>					
<b>Erdgeschoß</b>	<b>Wohnung</b>					
	Diele	10,36 m <sup>2</sup>				
	WC	1,45 m <sup>2</sup>				
	Bad	8,90 m <sup>2</sup>				
	AR	0,92 m <sup>2</sup>				
	Wohnküche	38,77 m <sup>2</sup>				
	Zimmer 1	14,34 m <sup>2</sup>				
	Zimmer 2	15,56 m <sup>2</sup>				
<b>Summe</b>	<b>Wohnung</b>	<b>90,30 m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>	<b>90,30</b>	<b>90</b>	
<i>Zuschläge</i>						
Terrasse	vom Nutzwert Wohnung 25%	13,79 m <sup>2</sup> 15,3 % v. NF	0,250	3,45	3	
<i>Zubehör</i>						
Keller		8,08 m <sup>2</sup>	0,200	1,62	2	
<b>Summe</b>	<b>Top 1</b>				<b>95</b>	<b>190 / 838</b>
<b>Top 2</b>	<b>Wohnung 2</b>					
<b>EG + 1.OG</b>	<b>Wohnung</b>					
	Vorr./Gard.	4,56 m <sup>2</sup>				
	WC	1,73 m <sup>2</sup>				
	AR	4,81 m <sup>2</sup>				
	Diele OG	2,13 m <sup>2</sup>				
	Bad	5,86 m <sup>2</sup>				
	Wohnküche	28,71 m <sup>2</sup>				
	Zimmer	10,82 m <sup>2</sup>				
<b>Summe</b>	<b>Wohnung</b>	<b>58,62 m<sup>2</sup></b>	<b>0,975</b>	<b>57,15</b>	<b>57</b>	
<i>Zuschläge</i>						
Terrasse/Balkon	vom Nutzwert Wohnung 25%	13,79 m <sup>2</sup> 7,41 m <sup>2</sup>				
	Gesamtfläche	21,20 m <sup>2</sup> 36,2 % v. NF	0,244	5,17	5	
<i>Zubehör</i>						
Keller		8,29 m <sup>2</sup>	0,200	1,66	2	
<b>Summe</b>	<b>Top 2</b>				<b>64</b>	<b>128 / 838</b>
<b>Top 3</b>	<b>Wohnung 3</b>					
<b>Obergeschoß</b>	<b>Wohnung</b>					
	Diele	10,11 m <sup>2</sup>				
	WC	1,67 m <sup>2</sup>				
	Bad	10,10 m <sup>2</sup>				
	AR	1,20 m <sup>2</sup>				
	Wohnküche	40,87 m <sup>2</sup>				
	Zimmer 1	16,28 m <sup>2</sup>				
	Zimmer 2	17,31 m <sup>2</sup>				
<b>Summe</b>	<b>Wohnung</b>	<b>97,54 m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>	<b>97,54</b>	<b>98</b>	
<i>Zuschläge</i>						
Balkon	vom Nutzwert Wohnung 25%	13,79 m <sup>2</sup> 14,1 % v. NF	0,250	3,45	3	
<i>Zubehör</i>						
Keller		8,08 m <sup>2</sup>	0,150	1,21	1	
<b>Summe</b>	<b>Top 3</b>				<b>102</b>	<b>204 / 838</b>

# NUTZWERTBERECHNUNG

15.04.2019

Ermittlung der Nutzwerte

Schulgasse 21 in 8010 Graz

**ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC**  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
 Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437  
 Fax: 0316/671573 - email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net



Top.Nr Geschoss	Bezeichnung der Nutzfläche	Nutzfläche	Bewertung	bewertete Fläche	Nutzwert		verdoppelter Nutzwert/Mindestanteil
					Einzel	Gesamt	
<b>Top 4 Wohnung 4</b>							
<b>1.OG + 2.OG Wohnung</b>							
	Diele	8,24 m <sup>2</sup>					
	Gard.	5,33 m <sup>2</sup>					
	WC	1,55 m <sup>2</sup>					
	Bad	12,67 m <sup>2</sup>					
	AR	4,51 m <sup>2</sup>					
	Wohnküche	38,33 m <sup>2</sup>					
	Zimmer-1	13,01 m <sup>2</sup>					
	Zimmer-2	17,09 m <sup>2</sup>					
<b>Summe</b>	<b>Wohnung</b>	<b>100,73 m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>	<b>100,73</b>	<b>101</b>		
<b>Zuschläge</b>							
Terrasse/Balkon	vom Nutzwert Wohnung 15%	6,25 m <sup>2</sup> 189,23 m <sup>2</sup> <hr/> 195,48 m <sup>2</sup> 194,1 % v. NF	0,150	29,32	29		
<b>Zubehör</b>							
Keller		15,37 m <sup>2</sup>	0,250	3,84	4		
<b>Summe</b>	<b>Top 4</b>					<b>134</b>	<b>268 / 838</b>

## ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

### Top 5 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug

Abstellplatz im Freien, überdacht - P1	12,75 m <sup>2</sup>	0,500	6,38	6	6	12 /	838
--	----------------------	-------	------	---	---	------	-----

### Top 6 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug

Abstellplatz im Freien, überdacht - P2	12,50 m <sup>2</sup>	0,500	6,25	6	6	12 /	838
--	----------------------	-------	------	---	---	------	-----

### Top 7 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug

Abstellplatz im Freien, überdacht - P3	12,50 m <sup>2</sup>	0,500	6,25	6	6	12 /	838
--	----------------------	-------	------	---	---	------	-----

### Top 8 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug

Abstellplatz im Freien, überdacht - P4	12,50 m <sup>2</sup>	0,500	6,25	6	6	12 /	838
--	----------------------	-------	------	---	---	------	-----

**GESAMTSUMME**

**419**

**838**

**ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC**  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
 Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437  
 Fax: 0316/671573 - email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net



Top.Nr	Widmung u. Lage der Wohnung bzw. selbständigen Räumlichkeit		Nutzwert		Anteil in %
			einfach	doppelt	
<b>Gesamtsumme</b>			<b>419</b>	<b>838</b>	<b>100,00%</b>
<small>Kontrollrechnung</small>			<small>419</small>	<small>838</small>	
Top 1	Erdgeschoß	Wohnung 1	95	190	22,67%
Top 2	EG + 1.OG	Wohnung 2	64	128	15,27%
Top 3	Obergeschoß	Wohnung 3	102	204	24,34%
Top 4	1.OG + 2.OG	Wohnung 4	134	268	31,98%
Top 5 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug		Abstellplatz im Freien, überdacht - P1	6	12	1,43%
Top 6 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug		Abstellplatz im Freien, überdacht - P2	6	12	1,43%
Top 7 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug		Abstellplatz im Freien, überdacht - P3	6	12	1,43%
Top 8 - Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug		Abstellplatz im Freien, überdacht - P4	6	12	1,43%

## ZUSAMMENFASSUNG

Grundbuch: 63124 Waltendorf  
Bezirksgericht: Graz-Ost  
Einlagezahl: 219  
Grundstücksnummer: 23/2, .155  
Objektadresse: **Schulgasse 21  
8010 Graz**

Gemäß § 6 WEG 2002, wird hiermit aufgrund der vorliegenden Plangrundlagen, mit Baubewilligung vom 22.9.2017 (GZ.: A17-BAB-024984/2017/0015) der Stadt Graz, der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

**Gesamtzahl der Wohnungen: 4**

Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann:  
Stiegen und Erschließung, Haustechnik

### Sonstige Räumlichkeiten:

**Gesamtzahl der sonstigen Räumlichkeiten: 0**

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Gesamtzahl der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge als selbständige Einheiten: **4**

davon	überdachte Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	4
	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen	0
	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien	0

### insgesamt ergeben sich dadurch 8 Wohnungseigentumsobjekte



**ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC**  
STÄATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437  
Fax: 0316/671573 - email: formo@acn.at - www.bauplanungen.net



Graz, am 15.04.2019



# BEILAGEN

Grundbuchauszug

Kataster

Übersichtspläne Grundrisse



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63124 Waltendorf EINLAGEZAHL 219  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6291/2019

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
23/2	GST-Fläche	557	
	Bauf.(10)	19	
	Gärten(10)	538	
.155	Bauf.(10)	189	Schulgasse 21
	GESAMTFLÄCHE	746	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Frederick Scheifler

GEB: 1980-01-14 ADR: Dietersdorf 102, Zwaring 8142

d 9176/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-04-22 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 6259/2018

RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1,100.000,--  
bis 2019-04-09

b 6000/2019 IM RANG 6259/2018 Pfandurkunde 2018-04-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
für Raiffeisenbank Graz-St. Peter eGen (FN 59147g)

c 6000/2019 Kautionsband

d 6000/2019 Simultanhaftung mit EZ 2974

4 a 6291/2019

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, der Erhaltung,  
des Betriebes und der Erneuerung einer unterirdischen  
Fernwärmeleitung hins Gst 23/2 .155  
gem Pkt 3. Dienstbarkeitsvertrag 2019-03-15 für  
Energie Graz GmbH & Co KG (FN 234711p)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

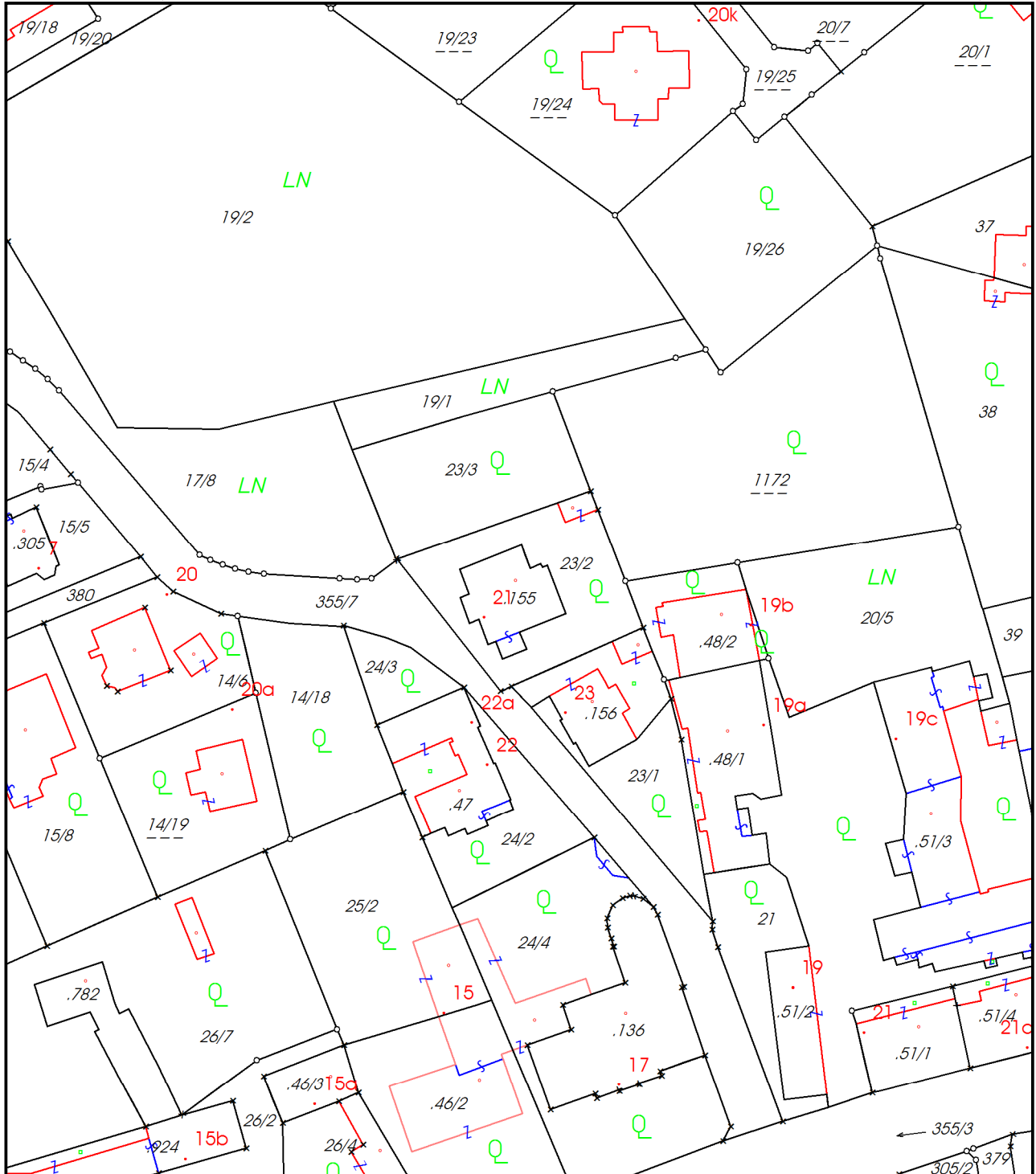
Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Graz  
 Katastralgemeinde: Waltendorf (63124)  
 Mappenblatt-Nr.: 6922-44/1  
 Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34

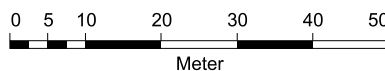
HW = 5 214 721,43 m

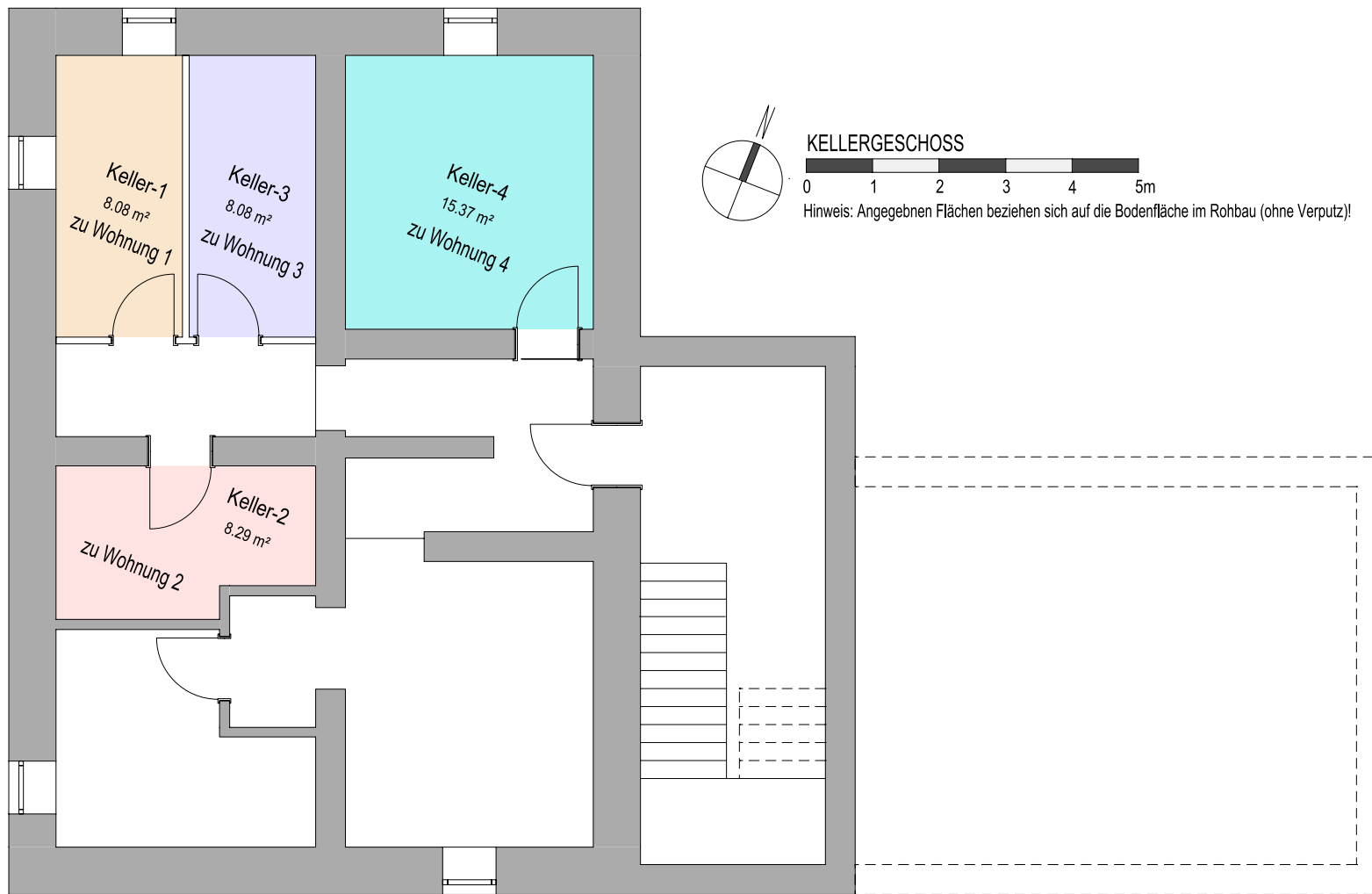
RW = -65 657,05 m

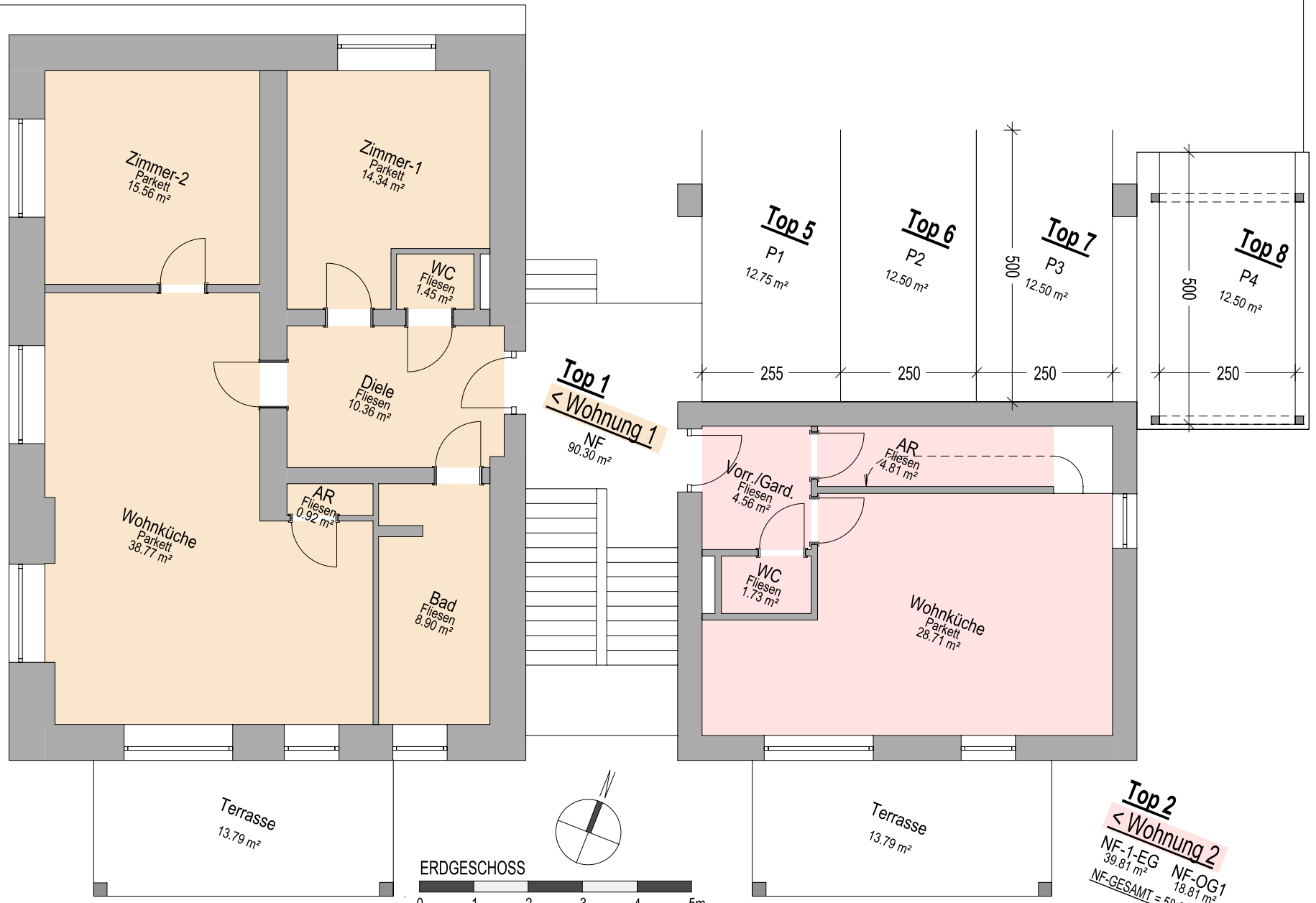


RW = -65 825,95 m

HW = 5 214 528,43 m







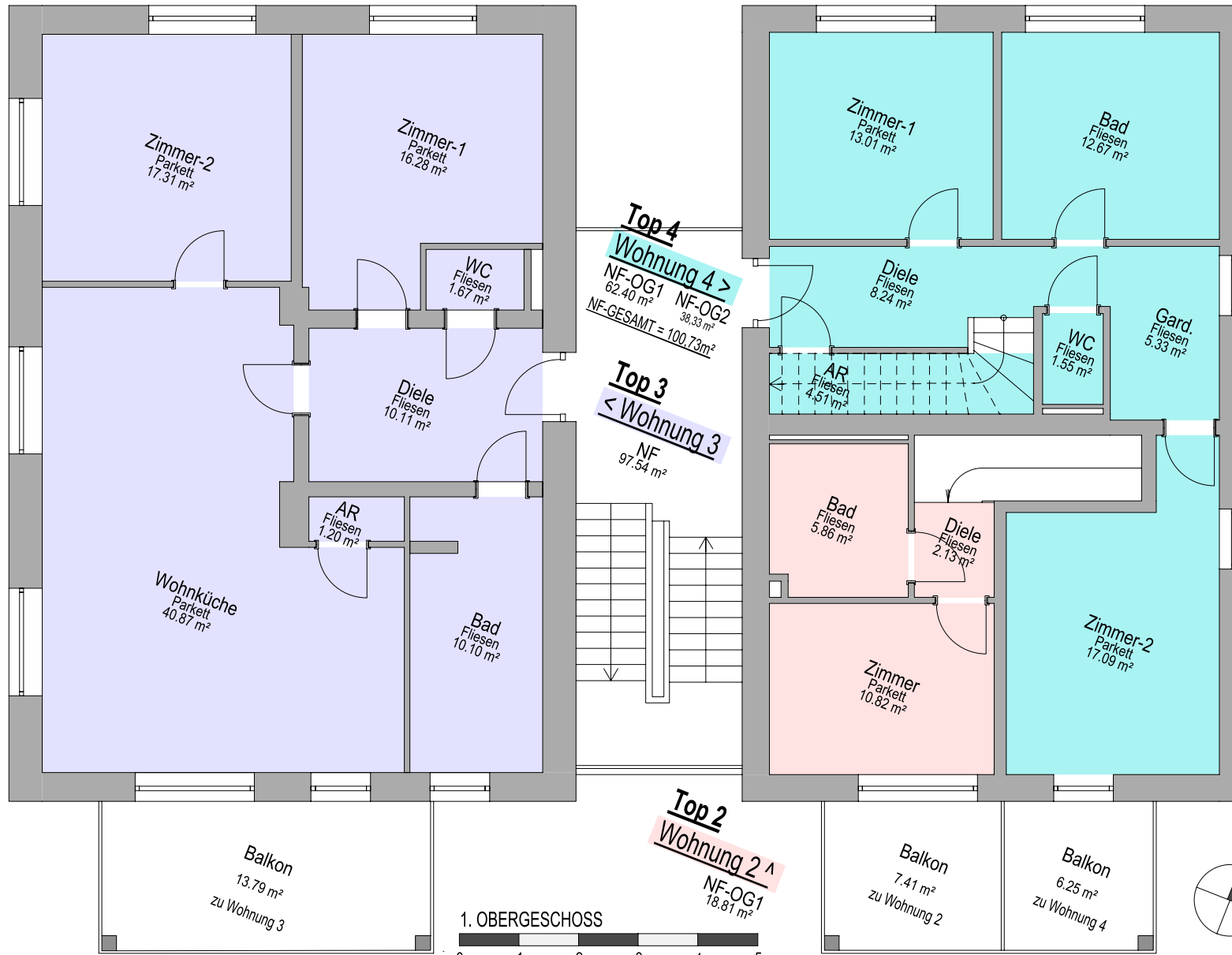
**Top 1**  
 < Wohnung 1  
 NF 90.30 m²

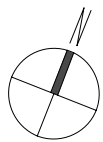
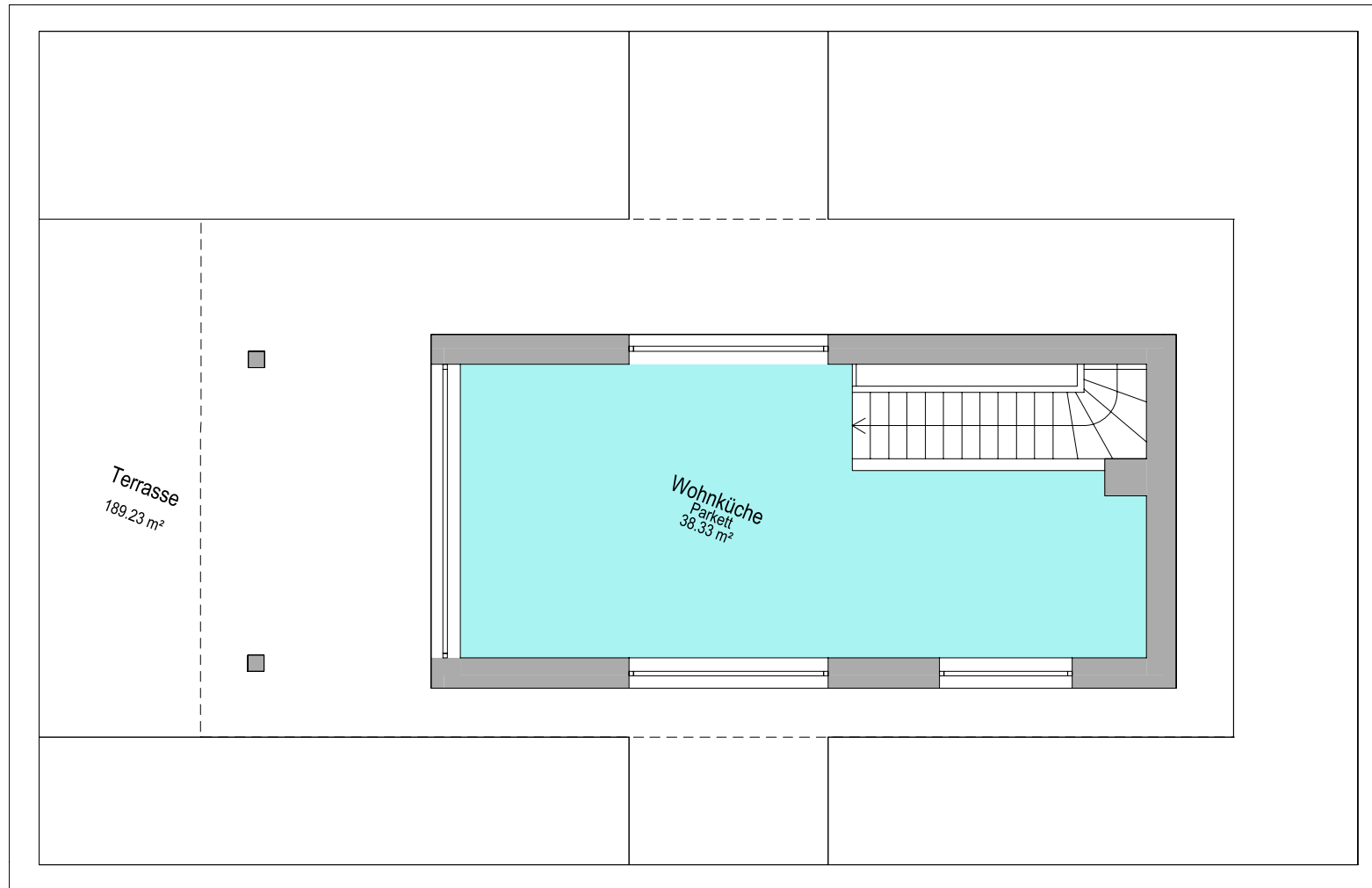
**Top 2**  
 < Wohnung 2  
 NF-1-EG 39.81 m² NF-OG1 18.81 m²  
 NF-GESAMT = 58.62 m²



Hinweis: Angegebenen Flächen beziehen sich auf die Bodenfläche im Rohbau (ohne Verputz)!







**Top 4**  
**Wohnung 4**  
**2. OBERGESCHOSS**

0 1 2 3 4 5m

Hinweis: Angegebenen Flächen beziehen sich auf die Bodenfläche im Rohbau (ohne Verputz)!

