

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über die Ermittlung
der Nutzwerte und der Mindestanteile

an selbständigen Wohnungseigentumsobjekten

Bewertungsgegenstand: Wohnhaus

Adresse: Hönelsiedlung 2-3 / 8402 Werndorf

Grundbuch: KG 63292 Werndorf / Grst. Nr. 646/1

Bezirksgericht Graz – Ost

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des WEG 2002 idgF. WRN 2015

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Auftrag**
 - 2. Unterlagen**
 - 3. Befund**
 - 3.1. Allgemeines
 - 3.2. Objekt
 - 3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte
 - 3.4. Flächenaufstellung
 - 4. Gutachten**
 - 4.1. Allgemeines
 - 4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht
 - 4.3. Berechnung des Mindestanteiles
- § 6 – Bescheinigung / Beilagen**

Abkürzungen:

Abs.	Absatz
AR	Abstellraum
Bfl.	Baufläche
BGBI	Bundesgesetzblatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EZ	Einlagezahl
Gst.	Grundstück
GZ	Geschäftszahl
idgF.	in der gültigen Fassung
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
LN	Landwirtschaftliche Nutzung
OG	Obergeschoss
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle

1. AUFTRAG:

Die Firma Krajina Bau- und Errichtungs GmbH. in 8141 Premstätten, Fuchsweg 3a, hat dem gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt für die Liegenschaft KG 63292 Werndorf, Grundstücksnummer 646/1 (derzeit einkommend in EZ 1368), in 8402 Werndorf / Hönelsiedlung 2-3, ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte bzw. der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum zu errichten.

2. UNTERLAGEN:

- Befundaufnahme vom 09.10.2019 / 07.07.2020
- Einreich- und Ausführungspläne
- Grundbuchauszug vom 08.07.2020
- Baubewilligung Gemeinde Werndorf, GZ: 131-9/20170109, vom 04.09.2017
- Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte bzw. Zuordnung der Zubehörteile
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF. WRN 2015
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten - des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen - nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF.

3. BEFUND

3.1. Allgemeines

Die Liegenschaft einkommend im Grundbuch Bezirksgericht Graz – Ost, KG 63292 Werndorf, mit der Grundstücksnummer 646/1 (Gärten), derzeit einkommend in EZ 1368 und der Grundstücksadresse Hönelsiedlung 2-3, ist in der Gemeinde Werndorf gelegen.

Die Bebauung der Liegenschaft wurde mit zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden, in offener Bauweise vorgenommen. Die Gebäude wurden auf Basis des o.a. Baubewilligungsbescheides der Gemeinde Werndorf errichtet.

Beschreibung der Zufahrt / Lage: Vom Ortszentrum kommend erreicht man die gutachtensgegenständliche Liegenschaft über die Hauptstraße (Bundesstraße B 67) in Richtung Norden. Von dieser zweigt die Aufschließungsstraße auf Höhe des Lebensmittelmarktes (Billa) in die Hönelsiedlung, Richtung Westen ab.

3.2. Objekt

Das bewertungsgegenständliche Objekt umfasst:

- Untergeschoss (UG)
- Erdgeschoss (EG)
- 1.- 2. Obergeschoss (OG) Haus 2
- 1.- 3. Obergeschoss (OG) Haus 3

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über die nordseitig gelegenen Hauseingänge, Stiegehäuser und Aufzugsanlagen.

Die allgemein gewidmeten Räume und Flächen der Liegenschaft werden nachstehend in Punkt 3.4. Flächenaufstellung gesondert angeführt.

3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

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

26 Wohnungen

45 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

(40 Stellplätze in der Tiefgarage / 5 Stellplätze im Freien)

wobei als Zubehör Gärten und Kellerabteile zugeordnet sind. Baulich verbundene Bereiche (Balkone / Terrassen) werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen als Zuschläge zu den Wohnungseigentumsobjekten bewertet.

Hausbesorgerwohnung besteht auf der Liegenschaft keine, so dass mit Ausnahme der sieben Stellplätze für Besucher, alle selbständigen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft zu bewerten sind.

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **71**

Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **07**

3.4. Flächenaufstellung

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

Haus 2

EG	H2/T01	Wohnung		
		Flur I	7,94	
		Flur II	2,71	
		WC	1,35	
		Schlafen 1	11,25	
		Schlafen 2	13,53	
		Wohnen/Essen/Kochen	32,16	
		AR	2,83	
		Bad	7,84	
		Terrasse		9,05
		Garten		116,71
KG		H2 / KA Top 1		29,79
EG	H2/T01	Wohnung	79,61	

EG	H2/T02	Wohnung		
		Flur I	5,44	
		Flur II	4,37	
		WC	1,50	
		Schlafen 1	13,69	
		Schlafen 2	16,70	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,20	
		AR	2,02	
		Bad	8,40	
		Terrasse		13,52
		Garten		145,19
KG		H2 / KA Top 2		25,47
EG	H2/T02	Wohnung	83,32	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

<u>EG</u>	<u>H2/T03</u>	<u>Wohnung</u>		
		Flur I	5,53	
		Flur II	4,37	
		WC	1,55	
		Schlafen 1	13,75	
		Schlafen 2	16,80	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,48	
		AR	2,07	
		Bad	8,63	
		Terrasse		13,53
		Garten		147,71
KG		H2 / KA Top 3		13,44
EG	H2/T03	Wohnung	84,18	

<u>EG</u>	<u>H2/T04</u>	<u>Wohnung</u>		
		Flur I	8,02	
		Flur II	2,71	
		WC	1,47	
		Schlafen 1	11,38	
		Schlafen 2	13,86	
		Wohnen/Essen/Kochen	32,65	
		AR	2,83	
		Bad	7,98	
		Terrasse		9,05
		Garten		142,09
KG		H2 / KA Top 4		35,46
EG	H2/T04	Wohnung	80,90	

<u>1.OG</u>	<u>H2/T05</u>	<u>Wohnung</u>		
		Flur I	8,02	
		Flur II	2,71	
		WC	1,47	
		Schlafen 1	11,38	
		Schlafen 2	13,86	
		Wohnen/Essen/Kochen	32,65	
		AR	2,83	
		Bad	7,98	
		Balkon		8,67
KG		H2 / KA Top 5		5,23
1.OG	H2/T05	Wohnung	80,90	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

1.OG	H2/T06	Wohnung		
		Flur I	5,53	
		Flur II	4,37	
		WC	1,55	
		Schlafen 1	13,75	
		Schlafen 2	16,80	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,48	
		AR	2,07	
		Bad	8,63	
		Balkon		13,15
KG		H2 / KA Top 6		5,20
1.OG	H2/T06	Wohnung	84,18	

1.OG	H2/T07	Wohnung		
		Flur I	5,53	
		Flur II	4,37	
		WC	1,55	
		Schlafen 1	13,75	
		Schlafen 2	16,80	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,48	
		AR	2,07	
		Bad	8,63	
		Balkon		13,15
KG		H2 / KA Top 7		5,20
1.OG	H2/T07	Wohnung	84,18	

1.OG	H2/T08	Wohnung		
		Flur I	8,02	
		Flur II	2,71	
		WC	1,47	
		Schlafen 1	11,38	
		Schlafen 2	13,86	
		Wohnen/Essen/Kochen	32,65	
		AR	2,83	
		Bad	7,98	
		Balkon		8,67
KG		H2 / KA Top 8		5,20
1.OG	H2/T08	Wohnung	80,90	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

2.OG	H2/T09	Wohnung		
		Flur	8,02	
		WC	2,71	
		Schlafen 1	1,47	
		Schlafen 2	11,38	
		Schlafen 3	13,86	
		Wohnen/Essen/Kochen	32,65	
		AR	2,83	
		Bad	7,98	
		Balkon		8,67
		KG	H2 / KA Top 9	
2.OG	H2/T09	Wohnung	80,90	

2.OG	H2/T10	Wohnung		
		Flur	5,53	
		WC	4,37	
		Schlafen 1	1,55	
		Schlafen 2	13,75	
		Schlafen 3	16,80	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,48	
		AR	2,07	
		Bad	8,63	
		Balkon		13,15
		KG	H2 / KA Top 10	
2.OG	H2/T10	Wohnung	84,18	

2.OG	H2/T11	Wohnung		
		Flur	5,53	
		WC	4,37	
		Schlafen 1	1,55	
		Schlafen 2	13,75	
		Schlafen 3	16,80	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,48	
		AR	2,07	
		Bad	8,63	
		Balkon		13,15
		KG	H2 / KA Top 11	
2.OG	H2/T11	Wohnung	84,18	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

2.OG	H2/T12	Wohnung		
		Flur	8,02	
		WC	2,71	
		Schlafen 1	1,47	
		Schlafen 2	11,38	
		Schlafen 3	13,86	
		Wohnen/Essen/Kochen	32,65	
		AR	2,83	
		Bad	7,98	
		Balkon		8,67
		KG		H2 / KA Top 12
2.OG	H2/T12	Wohnung	80,90	

Haus 3

EG	H3/T01	Wohnung		
		Flur	8,70	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	10,09	
		Schlafen 2	12,74	
		Wohnen/Essen/Kochen	28,70	
		AR	2,11	
		Bad	6,61	
		Terrasse		10,36
		Garten		176,42
KG		H3 / KA Top 1	5,20	
EG	H3/T01	Wohnung	70,93	

EG	H3/T02	Wohnung		
		Flur	8,93	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	10,89	
		Schlafen 2	13,04	
		Wohnen/Essen/Kochen	30,78	
		AR	2,11	
		Bad	5,13	
		Terrasse		10,36
		Garten		303,02
KG		H3 / KA Top 2	5,75	
EG	H3/T02	Wohnung	72,86	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

EG	H3/T03	Wohnung		
		Flur	9,08	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	10,88	
		Schlafen 2	14,29	
		Wohnen/Essen/Kochen	30,57	
		AR	2,11	
		Bad	5,81	
		Terrasse		10,36
		Garten		161,01
		KG		H3 / KA Top 3
EG	H3/T03	Wohnung	74,72	

EG	H3/T04	Wohnung		
		Flur	8,70	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	10,88	
		Schlafen 2	13,41	
		Wohnen/Essen/Kochen	30,48	
		AR	2,11	
		Bad	5,54	
		Terrasse		10,36
		Garten		102,19
		KG		H3 / KA Top 4
EG	H3/T04	Wohnung	73,10	

1.OG	H3/T05	Wohnung			
		Flur	8,79		
		WC	2,03		
		Schlafen 1	10,18		
		Schlafen 2	12,85		
		Wohnen/Essen/Kochen	29,36		
		AR	2,17		
		Bad	6,71		
		Balkon		9,81	
		KG		H3 / KA Top 5	5,33
		1.OG	H3/T05	Wohnung	72,09

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

1.OG	H3/T06	Wohnung		
		Flur	9,00	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	10,98	
		Schlafen 2	13,15	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,15	
		AR	2,11	
		Bad	5,23	
		Balkon		9,81
KG		H3 / KA Top 6		5,40
1.OG	H3/T06	Wohnung	73,60	

1.OG	H3/T07	Wohnung		
		Flur	9,20	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	11,35	
		Schlafen 2	14,41	
		Wohnen/Essen/Kochen	30,58	
		AR	2,11	
		Bad	5,82	
		Balkon		9,81
KG		H3 / KA Top 7		5,81
1.OG	H3/T07	Wohnung	75,45	

1.OG	H3/T08	Wohnung		
		Flur	8,79	
		WC	2,04	
		Schlafen 1	10,97	
		Schlafen 2	13,52	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,16	
		AR	2,17	
		Bad	5,64	
		Balkon		9,81
KG		H3 / KA Top 8		5,15
1.OG	H3/T08	Wohnung	74,29	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

2.OG	H3/T09	Wohnung		
		Flur	8,79	
		WC	2,03	
		Schlafen 1	10,18	
		Schlafen 2	12,85	
		Wohnen/Essen/Kochen	29,36	
		AR	2,17	
		Bad	6,71	
		Balkon		9,81
		KG	H3 / KA Top 9	
2.OG	H3/T09	Wohnung	72,09	

2.OG	H3/T10	Wohnung		
		Flur	9,00	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	10,98	
		Schlafen 2	13,15	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,15	
		AR	2,11	
		Bad	5,23	
		Balkon		9,81
		KG	H3 / KA Top 10	
2.OG	H3/T10	Wohnung	73,60	

2.OG	H3/T11	Wohnung		
		Flur	9,20	
		WC	1,98	
		Schlafen 1	11,35	
		Schlafen 2	14,41	
		Wohnen/Essen/Kochen	30,58	
		AR	2,11	
		Bad	5,82	
		Balkon		9,81
		KG	H3 / KA Top 11	
2.OG	H3/T11	Wohnung	75,45	

Geschloß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

2.OG	H3/T12	Wohnung		
		Flur	8,79	
		WC	2,04	
		Schlafen 1	10,97	
		Schlafen 2	13,52	
		Wohnen/Essen/Kochen	31,16	
		AR	2,17	
		Bad	5,64	
		Balkon		9,81
KG		H3 / KA Top 12		5,61
2.OG	H3/T12	Wohnung	74,29	

3.OG	H3/T13	Wohnung		
		Flur	11,36	
		WC	2,75	
		Schlafen 1	13,02	
		Schlafen 2	13,00	
		Wohnen/Essen/Kochen	28,43	
		AR	2,61	
		Bad	6,37	
		Schrankraum	4,82	
		Terrasse		57,47
KG		H3 / KA Top 13		6,42
3.OG	H3/T13	Wohnung	82,36	

3.OG	H3/T14	Wohnung		
		Flur	13,89	
		WC	2,99	
		Schlafen 1	15,41	
		Schlafen 2	17,10	
		Wohnen/Essen/Kochen	47,17	
		AR	2,82	
		Bad 1	6,67	
		Bad 2	5,38	
		Schrankraum	5,16	
		Terrasse		44,04
KG		H3 / KA Top 14		6,42
3.OG	H3/T14	Wohnung	116,59	

Geschloß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

KG	TG P 1	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 1	12,50	
KG	TG P 1	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 2	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 2	12,50	
KG	TG P 2	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 3	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 3	12,50	
KG	TG P 3	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 4	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 4	12,50	
KG	TG P 4	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 5	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 5	12,50	
KG	TG P 5	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 6	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 6	12,50	
KG	TG P 6	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 7	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 7	12,50	
KG	TG P 7	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 8	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 8	12,50	
KG	TG P 8	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 9	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 9	12,50	
KG	TG P 9	KFZ Abstellplatz	12,50	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag
KG	TG P 10	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 10	12,50	
KG	TG P 10	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 11	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 11	12,50	
KG	TG P 11	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 12	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 12	12,50	
KG	TG P 12	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 13	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 13	12,50	
KG	TG P 13	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 14	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 14	12,50	
KG	TG P 14	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 15	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 15	12,50	
KG	TG P 15	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 16	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 16	12,50	
KG	TG P 16	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 17	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 17	12,50	
KG	TG P 17	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 18	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 18	12,50	
KG	TG P 18	KFZ Abstellplatz	12,50	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag
KG	TG P 19	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 19	12,50	
KG	TG P 19	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 20	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 20	12,50	
KG	TG P 20	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 21	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 21	12,50	
KG	TG P 21	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 22	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 22	12,50	
KG	TG P 22	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 23	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 23	12,50	
KG	TG P 23	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 24	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 24	12,50	
KG	TG P 24	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 25	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 25	12,50	
KG	TG P 25	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 26	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 26	12,50	
KG	TG P 26	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 27	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz P 27	12,50	
KG	TG P 27	KFZ Abstellplatz	12,50	

Geschloß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

KG	TG P 28	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 28	12,50	
KG	TG P 28	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 29	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 29	12,50	
KG	TG P 29	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 30	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 30	12,50	
KG	TG P 30	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 31	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 31	12,50	
KG	TG P 31	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 32	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 32	17,50	
KG	TG P 32	KFZ Abstellplatz	17,50	

KG	TG P 33	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 33	12,50	
KG	TG P 33	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 34	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 34	12,50	
KG	TG P 34	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 35	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 35	12,50	
KG	TG P 35	KFZ Abstellplatz	12,50	

KG	TG P 36	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 36	12,50	
KG	TG P 36	KFZ Abstellplatz	12,50	

Geschoß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag
KG	TG P 37	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 37	12,50	
KG	TG P 37	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 38	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 38	12,50	
KG	TG P 38	KFZ Abstellplatz	12,50	
KG	TG P 39	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 39	17,50	
KG	TG P 39	KFZ Abstellplatz	17,50	
KG	TG P 40	KFZ Abstellplatz Stellplatz P 40	12,50	
KG	TG P 40	KFZ Abstellplatz	12,50	
EG	AS 27	KFZ Abstellplatz Abstellplatz i. Fr. 27	12,50	
EG	AS 27	KFZ Abstellplatz	12,50	
EG	AS 28	KFZ Abstellplatz Abstellplatz i. Fr. 28	12,50	
EG	AS 28	KFZ Abstellplatz	12,50	
EG	AS 29	KFZ Abstellplatz Abstellplatz i. Fr. 29	12,50	
EG	AS 29	KFZ Abstellplatz	12,50	
EG	AS 30	KFZ Abstellplatz Abstellplatz i. Fr. 30	12,50	
EG	AS 30	KFZ Abstellplatz	12,50	
EG	AS 31	KFZ Abstellplatz Abstellplatz i. Fr. 31	12,50	
EG	AS 31	KFZ Abstellplatz	12,50	

Geschloß	Haus Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

Allgemeinflächen				
KG-2.OG KG	Haus 2	Stiegenhaus / Aufzugsschacht		
		Schleuse	3,30	
		Fahrräder	39,10	
		Vorraum	36,55	
EG-2.OG		Haustechnik	9,76	
		Laubengänge		
KG-2.OG KG	Haus 3	Stiegenhaus / Aufzugsschacht		
		Schleuse	3,00	
		Fahrräder F1 - F8 (je 1,40m ²)	11,20	
		Vorraum	34,60	
KG-EG EG	Haus 2-3	Tiefgarage:		
		TG Rampe		
		Fahrwege / Zugänge		
		Außenanlagen:		
		Geh- und Fahrwege		
		verbleibende Grünstreifen		
		Müllplatz		
		Stellplatz 19 (Teilfläche)	6,29	
		Stellplatz Besucher 20	12,58	
		Stellplatz Besucher 21	12,50	
		Stellplatz Besucher 22	12,50	
		Stellplatz Besucher 23	12,50	
		Stellplatz Besucher 24	12,50	
		Stellplatz Besucher 25	12,50	
		Stellplatz Besucher 26	12,50	

4. GUTACHTEN

4.1. Allgemeines

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

Wohnungseigentum ist gemäß § 2, Abs. 1, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

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

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere – baulich nicht verbundene – Teile der Liegenschaft als Zubehör (§2, Abs. 3) im Wohnungseigentum stehen. Dies verbunden mit dem Recht diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (siehe § 2, Abs. 4) kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (§ 2, Abs. 3.).

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des § 8, Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige wertverändernde Zuschläge und Abstriche von insgesamt nicht mehr als 2% sind ebenso zu vernachlässigen wie Abweichungen des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen WE - Objektes bis 3% der Nutzfläche.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes, samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der **Regelnutzwert von 1,00/m²** wurde im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf seine Lage innerhalb der Liegenschaft und die Ausstattung / Beschaffenheit für das im Wohnungseigentumsobjekt **Top H1/T03** angesetzt.

Bewertungsfaktoren WE – Objekte / Zubehör	Zuschlag / Abstrich
Lage im Erdgeschoss (EG)	-5,0%
Abkühlungsflächen (zusätzliche)	-5,0% bis -2,5%
Lage im Terrassengeschoss	+5,0%
Sanitäre Ausstattung	+2,5%
Zuschlag: Balkon / Terrasse (je nach Relation)	0,20 - 0,25 / m ²
Zubehör: Kellerabteil	0,20 / m ²
Zubehör: Gärten (je nach Relation)	0,06 – 0,08 / m ²
KFZ – Abstellplatz (Tiefgarage)	0,50 – 0,55 / m ²
KFZ – Abstellplatz (im Freien)	0,20 / m ²

Erläuterungen:

Die Nutzwerte wurden nach den sachverständigen Erfahrungen und mit Rücksicht auf die allgemeine Verkehrsauffassung und der Bewertungsrichtlinien als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile, wie zuvor beschrieben und in Punkt 3.4. Flächenaufstellung angeführt, werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

4.2. Nutzwertberechnung

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

Haus 2

EG	H2/T01	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage im EG		-0,050			
		Abkühlungsfläche		-0,025			
		Summe Nutzfläche	79,61	0,925	73,64	74	
	Zuschlag	Terrasse	9,05	0,250	2,26	2	
	Zubehör	Garten	116,71	0,080	9,34	9	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 1	29,79	0,200	5,96	6	
EG	H2/T01	Wohnung		Summe / Nutzwert		91	3,588

EG	H2/T02	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage im EG		-0,050			
		Summe Nutzfläche	83,32	0,950	79,15	79	
	Zuschlag	Terrasse	13,52	0,250	3,38	3	
	Zubehör	Garten	145,19	0,080	11,62	12	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 2	25,47	0,200	5,09	5	
EG	H2/T02	Wohnung		Summe / Nutzwert		99	3,905

EG	H2/T03	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage im EG		-0,050			
		Summe Nutzfläche	84,18	0,950	79,97	80	
	Zuschlag	Terrasse	13,53	0,250	3,38	3	
	Zubehör	Garten	147,71	0,080	11,82	12	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 3	13,44	0,200	2,69	3	
EG	H2/T03	Wohnung		Summe / Nutzwert		98	3,865

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

EG	H2/T04	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage im EG		-0,050			
		Abkühlungsfläche		-0,025			
		Summe Nutzfläche	80,90	0,925	74,83	75	
	Zuschlag	Terrasse	9,05	0,250	2,26	2	
	Zubehör	Garten	142,09	0,080	11,37	11	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 4	35,46	0,200	7,09	7	
EG	H2/T04	Wohnung		Summe / Nutzwert		95	3,747

1.OG	H2/T05	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Abkühlungsfläche		-0,025			
		Summe Nutzfläche	80,90	0,975	78,88	79	
	Zuschlag	Balkon	8,67	0,250	2,17	2	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 5	5,23	0,200	1,05	1	
1.OG	H2/T05	Wohnung		Summe / Nutzwert		82	3,233

1.OG	H2/T06	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	84,18	1,000	84,18	84	
	Zuschlag	Balkon	13,15	0,250	3,29	3	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 6	5,20	0,200	1,04	1	
1.OG	H2/T06	Wohnung		Summe / Nutzwert		88	3,470

1.OG	H2/T07	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	84,18	1,000	84,18	84	
	Zuschlag	Balkon	13,15	0,250	3,29	3	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 7	5,20	0,200	1,04	1	
1.OG	H2/T07	Wohnung		Summe / Nutzwert		88	3,470

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

1.OG	H2/T08	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Abkühlungsfläche		-0,025			
		Summe Nutzfläche	80,90	0,975	78,88	79	
	Zuschlag	Balkon	8,67	0,250	2,17	2	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 8	5,20	0,200	1,04	1	
1.OG	H2/T08	Wohnung		Summe / Nutzwert		82	3,233

2.OG	H2/T09	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Abkühlungsfläche		-0,050			
		Summe Wohnräume	80,90	0,950	76,86	77	
	Zuschlag	Balkon	8,67	0,250	2,17	2	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 9	5,20	0,200	1,04	1	
2.OG	H2/T09	Wohnung		Summe / Nutzwert		80	3,155

2.OG	H2/T10	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Abkühlungsfläche		-0,025			
		Summe Nutzfläche	84,18	0,975	82,08	82	
	Zuschlag	Balkon	13,15	0,250	3,29	3	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 10	5,20	0,200	1,04	1	
2.OG	H2/T10	Wohnung		Summe / Nutzwert		86	3,391

2.OG	H2/T11	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Abkühlungsfläche		-0,025			
		Summe Nutzfläche	84,18	0,975	82,08	82	
	Zuschlag	Balkon	13,15	0,250	3,29	3	
KG	Zubehör	H2 / KA Top 11	5,20	0,200	1,04	1	
2.OG	H2/T11	Wohnung		Summe / Nutzwert		86	3,391

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

2.OG	H2/T12	Wohnung						
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Abkühlungsfläche		-0,050				
		Summe Nutzfläche	80,90	0,950	76,86	77		
	Zuschlag	Balkon	8,67	0,250	2,17	2		
KG	Zubehör	H2 / KA Top 12	5,50	0,200	1,10	1		
2.OG	H2/T12	Wohnung		Summe / Nutzwert			80	3,155

Haus 3

EG	H3/T01	Wohnung						
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Lage im EG		-0,050				
		Summe Nutzfläche	70,93	0,950	67,38	67		
	Zuschlag	Terrasse	10,36	0,250	2,59	3		
	Zubehör	Garten	176,42	0,080	14,11	14		
KG	Zubehör	H3 / KA Top 1	5,20	0,200	1,04	1		
EG	H3/T01	Wohnung		Summe / Nutzwert			85	3,352

EG	H3/T02	Wohnung						
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Lage im EG		-0,050				
		Summe Nutzfläche	72,86	0,950	69,22	69		
	Zuschlag	Terrasse	10,36	0,250	2,59	3		
	Zubehör	Garten	303,02	0,060	18,18	18		
KG	Zubehör	H3 / KA Top 3	5,75	0,200	1,15	1		
EG	H3/T02	Wohnung		Summe / Nutzwert			91	3,588

EG	H3/T03	Wohnung						
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Lage im EG		-0,050				
		Summe Nutzfläche	74,72	0,950	70,98	71		
	Zuschlag	Terrasse	10,36	0,250	2,59	3		
	Zubehör	Garten	161,01	0,080	12,88	13		
KG	Zubehör	H3 / KA Top 3	4,62	0,200	0,92	1		
EG	H3/T03	Wohnung		Summe / Nutzwert			88	3,470

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

EG	H3/T04	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage im EG		-0,050			
		Summe Nutzfläche	73,10	0,950	69,45	69	
	Zuschlag	Terrasse	10,36	0,250	2,59	3	
	Zubehör	Garten	102,19	0,080	8,18	8	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 4	5,37	0,200	1,07	1	
EG	H3/T04	Wohnung		Summe / Nutzwert		81	3,194

1.OG	H3/T05	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	72,09	1,000	72,09	72	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 5	5,33	0,200	1,07	1	
1.OG	H3/T05	Wohnung		Summe / Nutzwert		75	2,957

1.OG	H3/T06	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	73,60	1,000	73,60	74	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 6	5,40	0,200	1,08	1	
1.OG	H3/T06	Wohnung		Summe / Nutzwert		77	3,036

1.OG	H3/T07	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	75,45	1,000	75,45	75	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 7	5,81	0,200	1,16	1	
1.OG	H3/T07	Wohnung		Summe / Nutzwert		78	3,076

1.OG	H3/T08	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	74,29	1,000	74,29	74	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 8	5,15	0,200	1,03	1	
1.OG	H3/T08	Wohnung		Summe / Nutzwert		77	3,036

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

2.OG	H3/T09	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	72,09	1,000	72,09	72	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 9	5,12	0,200	1,02	1	
2.OG	H3/T09	Wohnung		Summe / Nutzwert		75	2,957

2.OG	H3/T10	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Abkühlungsflächen		-0,025			
		Summe Nutzfläche	73,60	0,975	71,76	72	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 10	4,46	0,200	0,89	1	
2.OG	H3/T10	Wohnung		Summe / Nutzwert		75	2,957

2.OG	H3/T11	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Abkühlungsflächen		-0,025			
		Summe Nutzfläche	75,45	0,975	73,56	74	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 11	5,49	0,200	1,10	1	
2.OG	H3/T11	Wohnung		Summe / Nutzwert		77	3,036

2.OG	H3/T12	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	74,29	1,000	74,29	74	
	Zuschlag	Balkon	9,81	0,250	2,45	2	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 12	5,61	0,200	1,12	1	
2.OG	H3/T12	Wohnung		Summe / Nutzwert		77	3,036

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	
3.OG	H3/T13	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage im Terrassengeschoss		0,050			
		Abkühlungsflächen		-0,050			
		Summe Nutzfläche	82,36	1,000	82,36	82	
	Zuschlag	Terrasse	57,47	0,200	11,49	11	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 13	6,42	0,200	1,28	1	
3.OG	H3/T13	Wohnung		Summe / Nutzwert		94	3,708

3.OG	H3/T14	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage im Terrassengeschoss		0,050			
		sanitäre Ausstattung		0,025			
		Abkühlungsflächen		-0,050			
		Summe Nutzfläche	116,59	1,025	119,50	120	
	Zuschlag	Terrasse	44,04	0,250	11,01	11	
KG	Zubehör	H3 / KA Top 14	6,42	0,200	1,28	1	
3.OG	H3/T14	Wohnung		Summe / Nutzwert		132	5,206

KG	TG P 1	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 1	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 1	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 2	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 2	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 2	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 3	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 3	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 3	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 4	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 4	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 4	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m ²	Nutzwert			Prozent Anteil	
				Faktor	genau	gerundet		
KG	TG P 5	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 5	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 5	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276
KG	TG P 6	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 6	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 6	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276
KG	TG P 7	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 7	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 7	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276
KG	TG P 8	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 8	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 8	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276
KG	TG P 9	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 9	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 9	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276
KG	TG P 10	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 10	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 10	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276
KG	TG P 11	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 11	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 11	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276
KG	TG P 12	KFZ - Stellplatz Stellplatz P 12	12,50	0,550	6,88	7		
KG	TG P 12	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			7	0,276

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

KG	TG P 13	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 13	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 13	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 14	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 14	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 14	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 15	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 15	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 15	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 16	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 16	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 16	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 17	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 17	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 17	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 18	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 18	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 18	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 19	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 19	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 19	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 20	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 20	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 20	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m ²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

KG	TG P 21	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 21	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 21	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 22	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 22	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 22	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 23	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 23	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 23	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 24	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 24	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 24	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 25	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 25	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 25	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 26	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 26	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 26	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 27	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 27	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 27	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 28	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 28	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 28	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

KG	TG P 29	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 29	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 29	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 30	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 30	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 30	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 31	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 31	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 31	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 32	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 32	17,50	0,500	8,75	9	
KG	TG P 32	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		9	0,355

KG	TG P 33	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 33	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 33	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 34	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 34	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 34	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 35	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 35	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 35	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 36	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 36	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 36	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

KG	TG P 37	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 37	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 37	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 38	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 38	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 38	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

KG	TG P 39	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 39	17,50	0,500	8,75	9	
KG	TG P 39	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		9	0,355

KG	TG P 40	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz P 40	12,50	0,550	6,88	7	
KG	TG P 40	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		7	0,276

EG	AS 27	KFZ - Stellplatz					
		Abstellplatz i. Fr. 27	12,50	0,200	2,50	3	
EG	AS 27	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		3	0,118

EG	AS 28	KFZ - Stellplatz					
		Abstellplatz i. Fr. 28	12,50	0,200	2,50	3	
EG	AS 28	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		3	0,118

EG	AS 29	KFZ - Stellplatz					
		Abstellplatz i. Fr. 29	12,50	0,200	2,50	3	
EG	AS 29	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		3	0,118

EG	AS 30	KFZ - Stellplatz					
		Abstellplatz i. Fr. 30	12,50	0,200	2,50	3	
EG	AS 30	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert		3	0,118

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil	
				Faktor	genau	gerundet		
EG	AS 31	KFZ - Stellplatz						
		Abstellplatz i. Fr. 31	12,50	0,200	2,50	3		
EG	AS 31	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			3	0,118
Gesamtnutzwert						2536	100,000	

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

GESAMTÜBERSICHT							
Haus 2							
EG	H2/T01	Wohnung		Nutzwert	91		3,588
EG	H2/T02	Wohnung		Nutzwert	99		3,905
EG	H2/T03	Wohnung		Nutzwert	98		3,865
EG	H2/T04	Wohnung		Nutzwert	95		3,747
1.OG	H2/T05	Wohnung		Nutzwert	82		3,233
1.OG	H2/T06	Wohnung		Nutzwert	88		3,470
1.OG	H2/T07	Wohnung		Nutzwert	88		3,470
1.OG	H2/T08	Wohnung		Nutzwert	82		3,233
2.OG	H2/T09	Wohnung		Nutzwert	80		3,155
2.OG	H2/T10	Wohnung		Nutzwert	86		3,391
2.OG	H2/T11	Wohnung		Nutzwert	86		3,391
2.OG	H2/T12	Wohnung		Nutzwert	80		3,155
Haus 3							
EG	H3/T01	Wohnung		Nutzwert	85		3,352
EG	H3/T02	Wohnung		Nutzwert	91		3,588
EG	H3/T03	Wohnung		Nutzwert	88		3,470
EG	H3/T04	Wohnung		Nutzwert	81		3,194
1.OG	H3/T05	Wohnung		Nutzwert	75		2,957
1.OG	H3/T06	Wohnung		Nutzwert	77		3,036
1.OG	H3/T07	Wohnung		Nutzwert	78		3,076
1.OG	H3/T08	Wohnung		Nutzwert	77		3,036
2.OG	H3/T09	Wohnung		Nutzwert	75		2,957
2.OG	H3/T10	Wohnung		Nutzwert	75		2,957
2.OG	H3/T11	Wohnung		Nutzwert	77		3,036
2.OG	H3/T12	Wohnung		Nutzwert	77		3,036
3.OG	H3/T13	Wohnung		Nutzwert	94		3,708
3.OG	H3/T14	Wohnung		Nutzwert	132		5,206
KG	TG P 1	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 2	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 3	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 4	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 5	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 6	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 7	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 8	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 9	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 10	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
KG	TG P 11	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7		0,276
				Übertrag	2314		

Geschoß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	
			Übertrag	2314			
KG	TG P 12	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 13	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 14	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 15	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 16	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 17	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 18	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 19	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 20	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 21	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 22	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 23	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 24	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 25	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 26	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 27	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 28	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 29	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 30	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 31	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 32	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	9	0,355	
KG	TG P 33	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 34	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 35	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 36	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 37	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 38	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
KG	TG P 39	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	9	0,355	
KG	TG P 40	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	7	0,276	
EG	AS 27	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	3	0,118	
EG	AS 28	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	3	0,118	
EG	AS 29	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	3	0,118	
EG	AS 30	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	3	0,118	
EG	AS 31	KFZ - Stellplatz		Nutzwert	3	0,118	
				Gesamtnutzwert	2536	100,000	

4.3. Berechnung der Mindestanteile:

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

Summe der Nutzwerte

2536 (Gesamtnutzwert der Liegenschaft)

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft – gemäß § 13 (WEG 2002) – sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 (1) die Summe der Nutzwerte, sowie der Gesamtnutzwert jeweils zu verdoppeln.

Graz, am 10. Juli 2020



.....
der allgemein beideter 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 Hönelsiedlung 2-3, in 8402 Werndorf, Grundbuch Bezirksgericht Graz – Ost, KG 63292 Werndorf, mit der Grundstücksnummer 646/1 (Gärten), derzeit einkommend in EZ 1368

71 Wohnungseigentumsobjekte

(26 Wohnungen und 45 KFZ – Abstellplätze)

befinden. Weitere sieben KFZ - Abstellplätze für Besucher verbleiben im allgemeinen Eigentum. Grundlage dieses Gutachtens bildet gemäß § 6 (Abs. 1 Z.2/Abs.2) WEG 2002 idGF. der Baubewilligungsbescheid Gemeinde Werndorf:

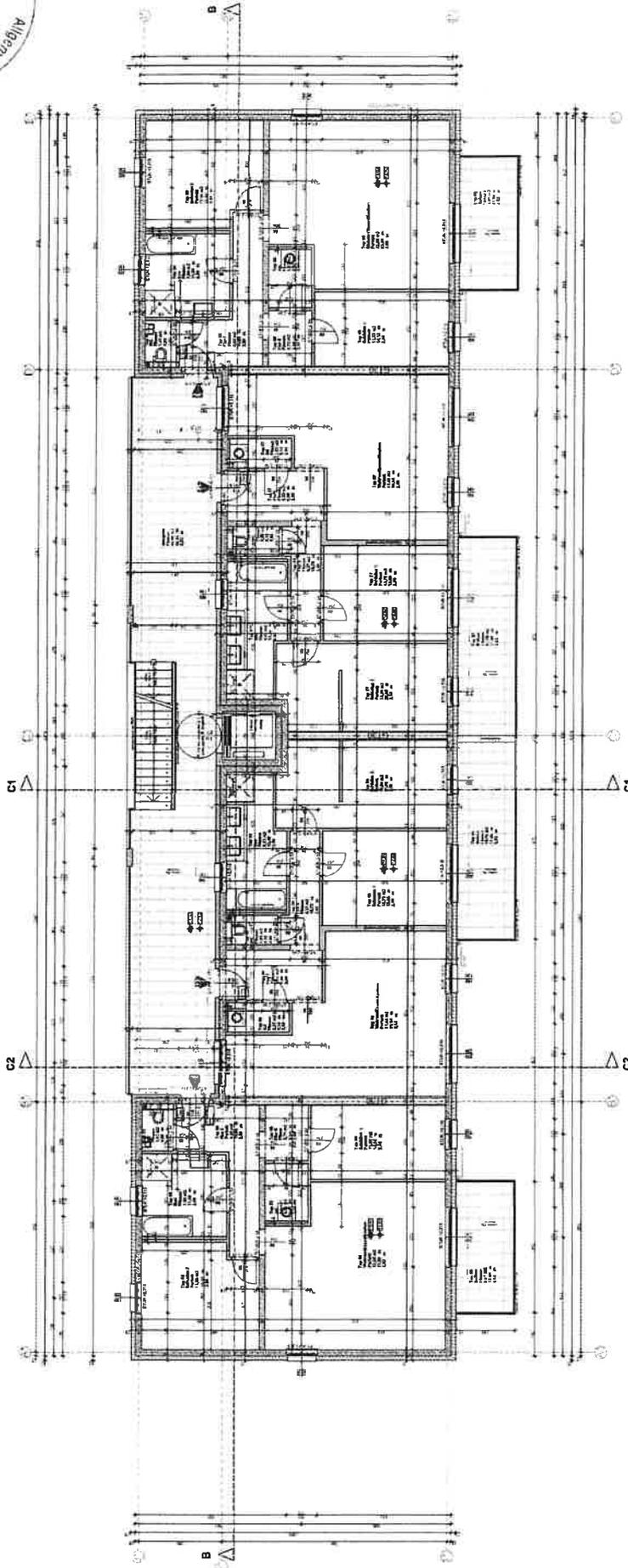
- GZ: 131-9/20170109, vom 04.09.2017

Graz, am 10. Juli 2020



ergeht nachrichtlich an:

Gemeinde Werndorf / Bauamt, Bundesstraße 135 / 8402 Werndorf



Anmerkung:
Lage und Größe
der Wohnungseingangstüren prüfen!

**LEGENDE: WOHNUNGSEINGANGSTÜREN
UND INNENTÜREN**
STUK (Rohbaumass) vom FFBOK
des entsprechenden Geschosses ausgehend.
Rohbaumasse von STUK ausgehend.
Mauerfichte: RBL Breite
RBL Höhe
Maße in der Türachse ersichtlich.

LEGENDE: FENSTER
ALLE FENSTERELEMENTE:
STUK (Rohbaumass) +2,315
vom FFBOK
des entsprechenden Geschosses ausgehend.

ANMERKUNG ZUM AUSFÜHRUNGSPLAN
Chromes Loch
430/100
WIP STANO 104 11.07.2017
FENSTERELEMENTE NEU
IM AUSSENMAUERWERK
ÄNDERUNGEN I: Besprechung am 18.01.2019
ÄNDERUNGEN II: Entwurf TD, 11. Grundsatz Haus 2
am 28.07.2018
Wohnflächeneintragung ungenutzt

ANMERKUNG:
Anordnung geplanter Wirtschaftsflächen und
Anordnung der Feuerlöscheinrichtungen in Größe und Lage
sind folgende Angaben im vorliegenden Plan noch vorzunehmen:
DD, FBD und Vorsatzschalen
sind vorort anzupassen.

**LEGENDE: WOHNUNGSEINGANGSTÜREN
UND INNENTÜREN**
STUK (Rohbaumass) vom FFBOK
des entsprechenden Geschosses ausgehend.
Rohbaumasse von STUK ausgehend.
Mauerfichte: RBL Breite
RBL Höhe
Maße in der Türachse ersichtlich.

LEGENDE: FENSTER
ALLE FENSTERELEMENTE:
STUK (Rohbaumass) +2,315
vom FFBOK
des entsprechenden Geschosses ausgehend.

ANMERKUNG ZUM AUSFÜHRUNGSPLAN
Chromes Loch
430/100
WIP STANO 104 11.07.2017
FENSTERELEMENTE NEU
IM AUSSENMAUERWERK
ÄNDERUNGEN I: Besprechung am 18.01.2019
ÄNDERUNGEN II: Entwurf TD, 11. Grundsatz Haus 2
am 28.07.2018
Wohnflächeneintragung ungenutzt

HAUS Nr.2:
1. Obergeschoss

1 OG entspricht 2. OG betreffend der neuen Fensterbauteile, Wohnung...-ergänzungen im Außenmauerwerk und Wohnungseingangswand GT30.
Alles weitere z.B. DD, FBD ausgehend vom Projektstand 11.07.2017, hier f...
...GmbH abstimmen!

AUSFÜHRUNGSPLAN
N
NATURMASSE: FEHLENDE KOTEN PRÜFEN
Stockausenmaß: STAM Höhe
STAM Höhe
Maße in der Fensterachse ersichtlich.

±0,00 = 312,50 m ü.A.