

Fritz G. Piwetz

Allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger für
Liegenschaftsschätzungen- Miet- u. Nutzwertfestsetzungen
8020 Graz, Bunsengasse 6, Tel.: 0316/ 68 53 02; Fax: 67 37 62

15554*97

Magistrat Graz Abtlg. 21
Schlichtungsstelle

AMT - KINW - 316/96 Pa

NUTZWERTGUTACHTEN

Im Sinne des WEG 1975 i.d.F. des 3. WÄG
KG 63110 Engelsdorf, EZ 280
Graz, Esserweg 34

P 60-96

am 28. April 1996



Graz, Esserweg 34/ P 60-96/ 28-04-1996

I. B E F U N D

Bestand:

Liegenschaft:

KG 63110 Engelsdorf, EZ 280

Adresse der Liegenschaft:

Graz, Esserweg 34

Grundstücksparzelle(n):

106/8	Baufläche (Gebäude)	<u>m²</u>
	Baufläche (begrünt)	175
GESAMTFLÄCHE:		997
		1172

Beschreibung der Liegenschaft:

Lage:

Wohnlage

Gelände:

eben

Lichteinfall:

keine Beeinträchtigung

Lärmbelästigung:

unwesentlich

Bauart:

massiv

Geschoße:

KG: 1
EG: 1
OG: 1
DG: 1

Eigentum:

Skott Valentin 1/3
Skott Helmut 1/3
Skott Gerhard 1/3

II. GUTACHTEN

Allgemeine Bewertungsgrundsätze:

Einzelnutzwerte werden vom sog. "Regelnutzwert" (RNW) abgeleitet, wobei entsprechende Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede vorgenommen werden, die sich lt. § 5 WEG leg. cit. nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Verhältnissen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerks, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Eigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung ergeben. Der Nutzwert für Loggien, Terrassen, Balkone und Veranden wird mittels eines Prozentsatzes zum zugehörigen Objektnutzwert abgeleitet.

Der Nutzwert (NW) einer selbstständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles (Zubehör) wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 WEG 1975), wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundungen und ab 0,5 durch Aufrundungen zu berücksichtigen sind. Ergibt ein Liegenschaftsanteil einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmung die Zahl Eins nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit der Zahl Eins angesetzt (§ 5 Abs. 4 WEG).

Grundlage:

Plan- Nr.:

1. ESS 1
2. -
3. -
4. -

Datum der Planerstellung:

1. Apr 96
2. Dez 56
3. Jul 69
4. Aug.60

Maßstab:

1:100

Planverfasser:

1. Architekt Dipl. Ing. Tagger-Martin Steinwender
2. Alois Pleterschek
3. Anton Hubmann
4. Alois Pleterschek

Flächenaufstellung:

1. Architekt Dipl. Ing. Tagger-Martin Steinwender

Behördliche Bewilligungsvermerke:

2. Mag. Graz- Baurechtsamt
13-04-1957 Zl.: A 17
780/1-57
3. Mag. Graz
03-10-1969 GZ.: A 10/3- K-
7161/1969-1
4. Mag. Graz- Baupolizeiamt
v. 27-08-1960
Zl.: A 10/3-84/3-1960/
02-09-1960

Bestand:

**Selbstständige
Räumlichkeiten:**

3

diese gliedern sich auf in:
Wohnungen:

3

sonstige
Räumlichkeiten:

-

Hausbesorgerwohnung:

keine

Zahl der bewerteten Objekte:

3

**Objekte, an denen WE gem.
§ 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht
bestehen kann, bzw.
auftragsgemäß nicht bestehen
soll:**

Kellerraum

1

**Übrige im § 1 Abs. 4 erwähnten Teile der Liegenschaft, wie allgemeine
Zugänge, Stiegehäuser etc., verbleiben im gemeinsamen Eigentum.**

**Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b
WEG 1975 befinden sich auf der
Liegenschaft**

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: 2

Wohnungen insges.: 3

davon mit Stellplätzen
versorgt: 2

Wohnungen mit mehreren

Stellplätzen: -

Reserve- Abstellflächen
nicht in Zubehör-
Eigentum: -

Die Anforderungen des § 1 Abs. 2 WEG betreffend die Aufteilung von
Abstellflächen von Kraftfahrzeugen, ist somit entsprochen.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Objekte und die Zuordnung von Zubehör
folgte nach Angaben des Liegenschaftseigentümers.

ABWEICHUNGEN VOM REGELNUTZWERT

(RNW = Regelnutzwert)

Top	RNW	Objekt	Begründung der Abweichung	Abschl.	Zuschl.	kumul.	NW/m ²
1	1,00	Wohnung	Lage im Erdgeschoß	-2,50			
				-2,50		-2,50	0,975
2	1,00	Wohnung		Abschl.	Zuschl.	kumul.	NW/m ²
							1,000
3	1,00	Wohnung	Bad u. WC in einem Raum Lage im DG ohne Lift teilw. Dachschrägen	Abschl.	Zuschl.	kumul.	NW/m ²
				-2,00			
				-2,50			
				-2,50			
			-7,00		-7,00	0,930	

NUTZWERTE - MINDESTANTEILE

NUTZWERTE:

295

	Einheit (§ 1/1) Zubeh. (§ 1/2)	Fl.m2 §1/1	Fl.m2 § 1/2	NW je m2	Einzel- Gesamt- Nutzwert	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 3 WEG
EG	Wohnung	5,20					
	Vorraum	1,41					
	WC	5,87					
	Bad	10,38					
	Küche	18,47					
	Wohnen	18,09					
	Zimmer	15,78					
	Zimmer	75,20		0,975	73,32		
	Zwischensumme:	75,20			73		
	Gesamtnutzfl. § 1/1:	75,20					
	Zubehör		16,83	0,350	6		
	Keller		15,36	0,700	11		
	Garage		9,60	0,400	4		
	Lager		307,25	0,050	15		
	Garten samt Zugang				109	36,95	109 / 295
					109		

	Einheit (§ 1/1) Zubeh. (§ 1/2)	Fl.m2 §1/1	Fl.m2 § 1/2	NW je m2	Einzel- Gesamt- Nutzwert	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 3 WEG
OG	Wohnung						
	Vorraum	5,20					
	WC	1,46					
	Küche	5,82					
	Essen	10,38					
	Wohnen	18,47					
	Zimmer	18,09					
	Zimmer	10,04					
	Bad	5,40					
	Zwischensumme:	74,86		1,000	74,86		
	Gesamtnutzfl. § 1/1:	74,86			75		
	Zubehör				6		
	Keller		17,19	0,350	12		
	Garage		16,81	0,700	4		
	Lager		10,50	0,400	12		
	Garten samt Zugang		240,56	0,050	109	36,95	109 / 295
					109		

Einheit (§ 1/1) Zubeh. (§ 1/2)	Fl.m2 §1/1	Fl.m2 § 1/2	NW je m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert	Mindest- anteil %	Mindestanteil § 3 WEG
Wohnung	7,87						
Diele	14,52						
Küche	3,08						
Bad/WC	18,47						
Wohnen	18,09						
Zimmer	62,03		0,930	57,69			
Zwischensumme:	62,03			58			
Gesamtnutzfl. § 1/1:							
Zubehör		14,56	0,350	5			
Keller		15,78	0,400	6			
Dachboden		158,23	0,050	8			
Garten				77	77	26,10	77 / 295

NUTZWERTE - ZUSAMMENFASSUNG

Top	Einheit	Mindest- anteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG
1	Wohnung	36,95	109 / 295
2	Wohnung	36,95	109 / 295
3	Wohnung	26,10	77 / 295
		100%	295 / 295

Der allgemein beeidete gerichtliche Sachverständige
Graz, am 28. April 1996

