SV Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 430
Mobil: 0664 / 5354333

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Hannes Wolfgang Pierer
Petra Pierer
GZ 244 E 96/25 m, BG Graz-Ost

1. Betreibende Partei:	**UniCredit Bank Austria AG** 8010 Graz, Herrengasse 15
vertreten durch:	MUHRI WERSCHITZ Partnerschaft von Rechtsanwälten GmbH 8010 Graz, Neutorgasse 47
Verpflichtete Partei 1:	**Hannes Wolfgang Pierer** 8045 Graz, Gottlieb-Remschmidt-G. 4/4
Verpflichtete Partei 2:	**Petra Pierer** 8045 Graz, Gottlieb-Remschmidt-G. 4/4
Wegen:	EUR 69.577,22 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63108 Andritz; EZ 1416 hiervon 119/1739 Anteile
(B-LNR 31, 32, 33) W 14, KFZ AP P 6 & P 7
8045 Graz, Andritzer Reichsstraße 47
BG Graz-Ost

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Beschluss des BG Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27 zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Eigentumgswohnung) 8045 Graz, Andritzer Reichstraße 47/14, B-LNR. 31, 32, 33 (Wohnungseigentum an W 14, KFZ-AP P 6 und KFZ-AP P 7).

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 07.08.2025 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, unter Mitwirkung von Herrn Jakob Wallner, MSc durchgeführt.

An der Befundaufnahme hat der Verpflichtete Hr. Hannes Pierer teilgenommen.

1.3 Liegenschaften:

GB 63108 Andritz

EZ 1416

Bezirksgericht Graz-Ost

8045 Graz, Andritzer Reichsstraße 47

104/1739 Anteile W14 (B-LNR 31)

7/1739 Anteile KFZ-AP P 6 (B-LNR 32)

7/1739 Anteile KFZ-AP P 7 (B-LNR 33)

1.4 Eigentümer

```
KATASTRALGEMEINDE 63108 Andritz                                  EINLAGEZAHL  1416
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

*****************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 31, 32, 33             ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt   ***
*****************************************************************************
Letzte TZ 8988/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
KFZ-AP = KFZ-Abstellplatz
G = Geschäftslokal
W = Wohnung
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .111/2     GST-Fläche              973
             Bauf.(10)               910
             Bauf.(20)                63  Andritzer Reichsstraße 47
   694/1     GST-Fläche              106
             Bauf.(10)                 2
             Bauf.(20)               104
   694/2     Bauf.(20)               313
   GESAMTFLÄCHE                     1392
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
   1  a 3679/1961 Grunddienstbarkeit Fuß- und Fahrweg an EZ 1377
   3  a 5049/2008 Zuschreibung Gst 694/1 aus EZ 83 über Antrag der
          Liegenschaftseigentümerin
   4  a 13032/2024 Verwalter der Liegenschaft Gemeinnützige
          Siedlungsgenossenschaft Sicher und Sozial Leben registrierte
          Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66756x)
************************************ B ************************************
  31 ANTEIL: 104/1739
     Hannes Pierer
     GEB: 1961-01-19 ADR: Landskronstr 18, Bruck an der Mur   8600
      b 18757/2008 Wohnungseigentum an W 14
      e 3445/2012 IM RANG 2398/2011 Kaufvertrag 2009-11-24, Urkunde 2010-09-20
          Eigentumsrecht
      f 13948/2016 Namensänderung
  32 ANTEIL: 7/1739
     Hannes Pierer
     GEB: 1961-01-19 ADR: Landskronstr 18, Bruck an der Mur   8600
      b 18757/2008 Wohnungseigentum an KFZ-AP P 6
      e 3445/2012 IM RANG 2398/2011 Kaufvertrag 2009-11-24, Urkunde 2010-09-20
          Eigentumsrecht
      f 13948/2016 Namensänderung
  33 ANTEIL: 8/1739
```

Hannes Pierer
GEB: 1961-01-19 ADR: Landskronstr 18, Bruck an der Mur 8600
b 18757/2008 Wohnungseigentum an KFZ-AP P 7
e 3445/2012 IM RANG 2398/2011 Kaufvertrag 2009-11-24, Urkunde 2010-09-20
Eigentumsrecht
f 13948/2016 Namensänderung

********** C **********

Befund

1.5 Allgemeines

1.5.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Anordnung zur Schätzung
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim ZT Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Fotodokumentation
- Besichtigung an Ort und Stelle

Insbesondere wurden folgende Unterlagen in Urkundensammlung durch den Sachverständigen erhoben:

- Kaufvertrag vom 25.11.2009
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 05.09.2008

Weiters wurden folgende Unterlagen Seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

- Vorschreibung Top 14, TG 6 & TG 7
- Energieausweis
- Stand Instandhaltungsrücklage
- Vorausschau hinsichtlich geplanten Investitionen

1.5.2 Bewertungsstichtag

07.08.2025

1.6 Gutsbestand

1.6.1 Grundbuch

Gemäß Grundbuchsabfrage besteht die EZ 1416 eingeschränkt auf die Laufnummern B-LNR 31,32 und 33 aus nachstehendem Grundstück:

```
KATASTRALGEMEINDE 63108 Andritz                                  EINLAGEZAHL  1416
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

*************************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                        ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 31, 32, 33                    ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt          ***
*************************************************************************************
Letzte TZ 8988/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
KFZ-AP = KFZ-Abstellplatz
G = Geschäftslokal
W = Wohnung
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .111/2     GST-Fläche              973
             Bauf.(10)               910
             Bauf.(20)                63  Andritzer Reichsstraße 47
   694/1     GST-Fläche              106
             Bauf.(10)                 2
             Bauf.(20)               104
   694/2     Bauf.(20)               313
   GESAMTFLÄCHE                     1392
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
   1  a 3679/1961 Grunddienstbarkeit Fuß- und Fahrweg an EZ 1377
   3  a 5049/2008 Zuschreibung Gst 694/1 aus EZ 83 über Antrag der
          Liegenschaftseigentümerin
   4  a 13032/2024 Verwalter der Liegenschaft Gemeinnützige
          Siedlungsgenossenschaft Sicher und Sozial Leben registrierte
          Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66756x)
************************************ B *************************************
  31 ANTEIL: 104/1739
     Hannes Pierer
     GEB: 1961-01-19 ADR: Landskronstr 18, Bruck an der Mur   8600
      b 18757/2008 Wohnungseigentum an W 14
      e 3445/2012 IM RANG 2398/2011 Kaufvertrag 2009-11-24, Urkunde 2010-09-20
          Eigentumsrecht
      f 13948/2016 Namensänderung
  32 ANTEIL: 7/1739
     Hannes Pierer
     GEB: 1961-01-19 ADR: Landskronstr 18, Bruck an der Mur   8600
      b 18757/2008 Wohnungseigentum an KFZ-AP P 6
      e 3445/2012 IM RANG 2398/2011 Kaufvertrag 2009-11-24, Urkunde 2010-09-20
          Eigentumsrecht
      f 13948/2016 Namensänderung
  33 ANTEIL: 8/1739
```

```
      Hannes Pierer
      GEB: 1961-01-19 ADR: Landskronstr 18, Bruck an der Mur   8600
       b 18757/2008 Wohnungseigentum an KFZ-AP P 7
       e 3445/2012 IM RANG 2398/2011 Kaufvertrag 2009-11-24, Urkunde 2010-09-20
           Eigentumsrecht
       f 13948/2016 Namensänderung
************************************ C ************************************
   4   a 3679/1961 11893/1984
           DIENSTBARKEIT Fuß- und Fahrweg über .111/2 694/2 gem Pkt XI
           Kaufvertrag 1960-07-26 für EZ 1377
  26     auf Anteil B-LNR 31 32 33
       a 18764/2008 Pfandurkunde 2006-12-01, Urkunde 2008-07-22
           PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 160.000,--
           für Bank Austria Creditanstalt AG
       b 2503/2025 Hypothekarklage (LGZ Graz, 12 Cg 9/25m)
       c 8988/2025 Versteigerungsverfahren siehe LNR 62
  59     auf Anteil B-LNR 31 32
       a 14804/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 C 235/24v)
  60     auf Anteil B-LNR 31 32 33
       a 5433/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-03
           PFANDRECHT                                    vollstr EUR 1.895,03
           7,75 % Z aus EUR 75,42 ab 2024-07-05
           7,75 % Z aus EUR 504,92 ab 2024-08-05
           7,75 % Z aus EUR 262,32 ab 2024-09-01
           7,75 % Z aus EUR 7,25 ab 2024-09-01
           7,75 % Z aus EUR 8,20 ab 2024-09-01
           7,75 % Z aus EUR 504,92 ab 2024-09-05
           7,75 % Z aus EUR 7,95 ab 2024-10-05
           7,75 % Z aus EUR 19,13 ab 2024-10-05
           7,75 % Z aus EUR 504,92 ab 2024-10-05
           Kosten EUR 371,28 samt 4 % Z seit 2024-10-31
           Antragskosten EUR 355,18
           für Eigentümergemeinschaft EZ 1416 KG 63108 Andritz
           (238 E 1866/25m)
  61     auf Anteil B-LNR 31 32 33
       a 5560/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 C 81/25y)
  62     auf Anteil B-LNR 31 32 33
       a 8988/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
           Hereinbringung von vollstr EUR 69.577,22 s.A. für UniCredit
           Bank AG, FN 150714p
           (244 E 96/25m)
       b 8988/2025 Pfandrecht siehe LNR 26

********************************** HINWEIS ***********************************
           Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************
```

Anmerkungen:

Die angeführten Dienstbarkeiten DIENSTBARKEIT Fuß- und Fahrweg über .111/2 694/2 gem Pkt XI Kaufvertrag 1960-07-26 für EZ 1377 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung. Dies wird bei der Bewertung außer Acht gelassen.

Ebenfalls werden die eingetragenen Pfandrechte bei der Bewertung außer Acht gelassen.

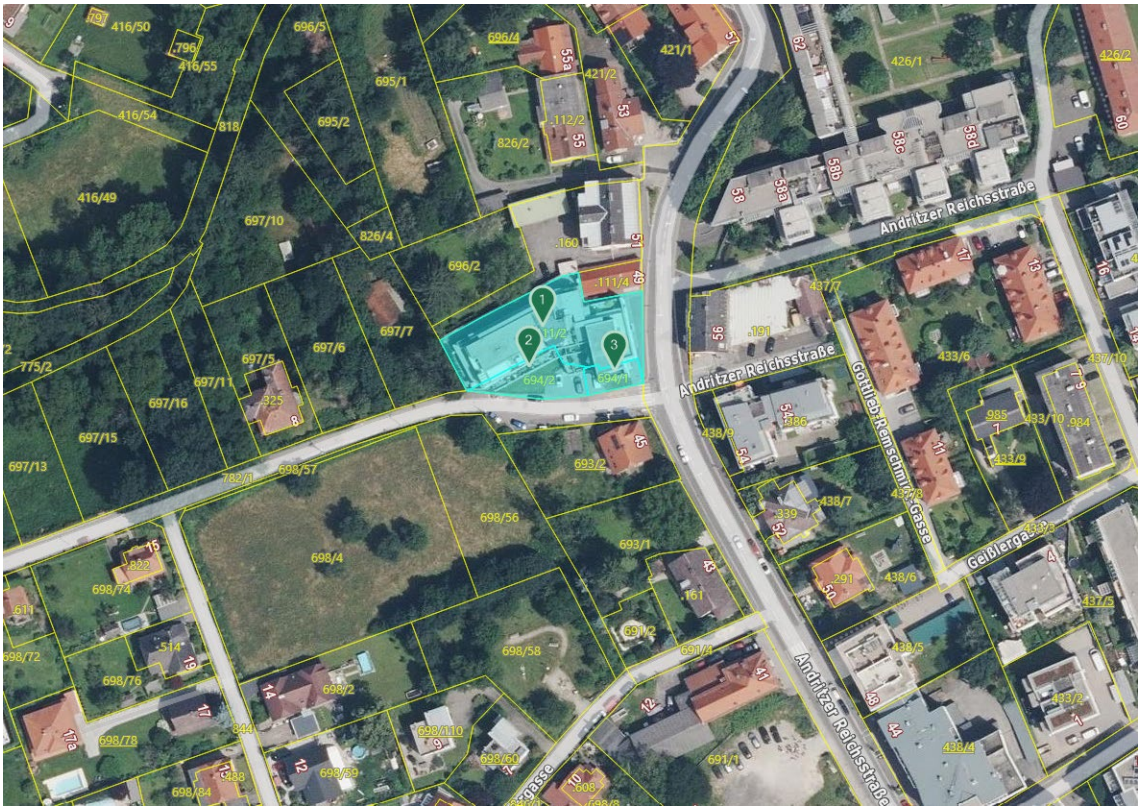
Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

1.6.2 Einheitswert

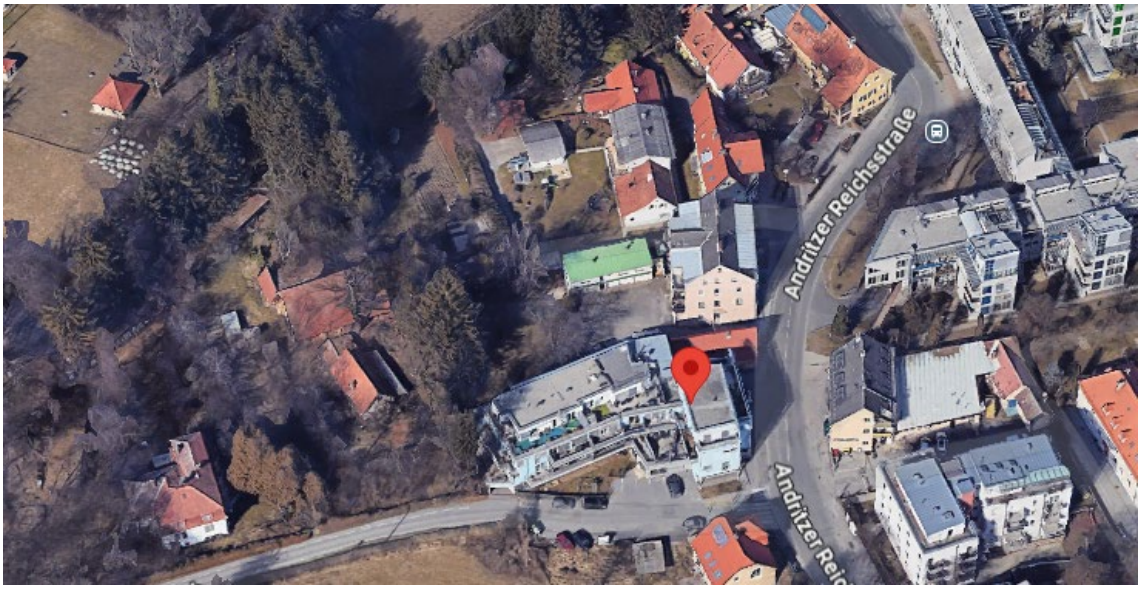
Zum Einheitswert wurden keine Erhebungen durchgeführt. Dieser ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

1.6.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die Wohnung W14 im 3. Obergeschoss der Liegenschaft Andritzer Reichstraße 47 samt den Tiefgaragenabstellplätzen KFZ-AP P 6 und KFZ-AP P 7.



© GIS Steiermark, Jahr 2025



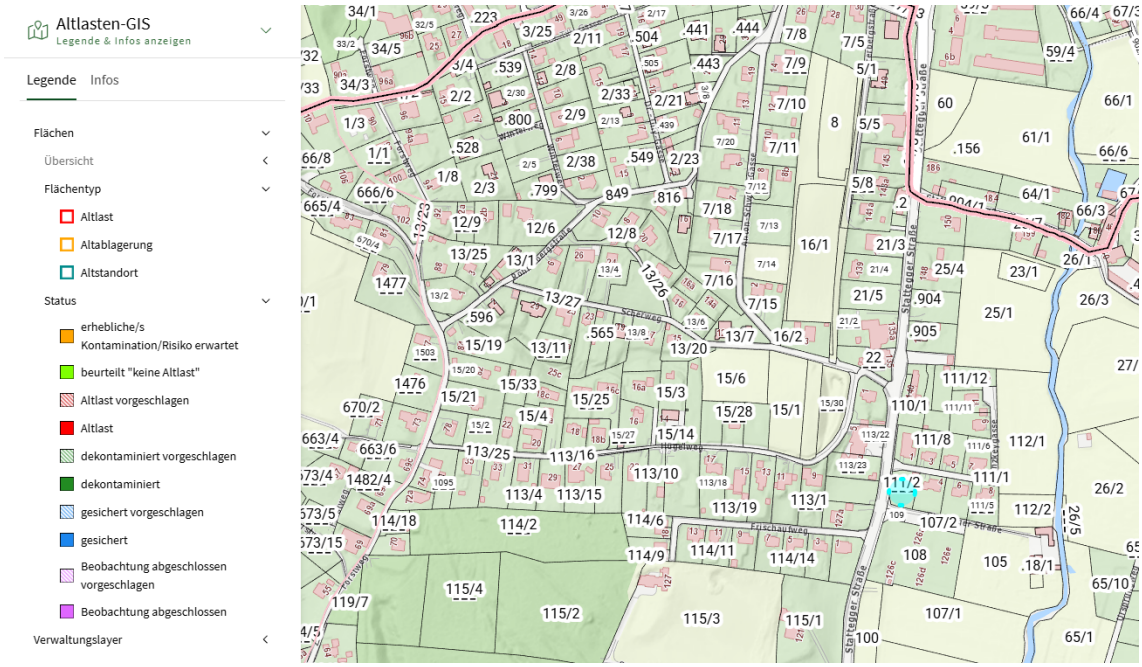
© Google Maps 2025

1.6.4 Energieausweis

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurde ein aktueller Energieausweis vom 01.09.2023 übermittelt. Dieser wird dem Gutachten beigeschlossen.

1.6.5 Kontaminierung

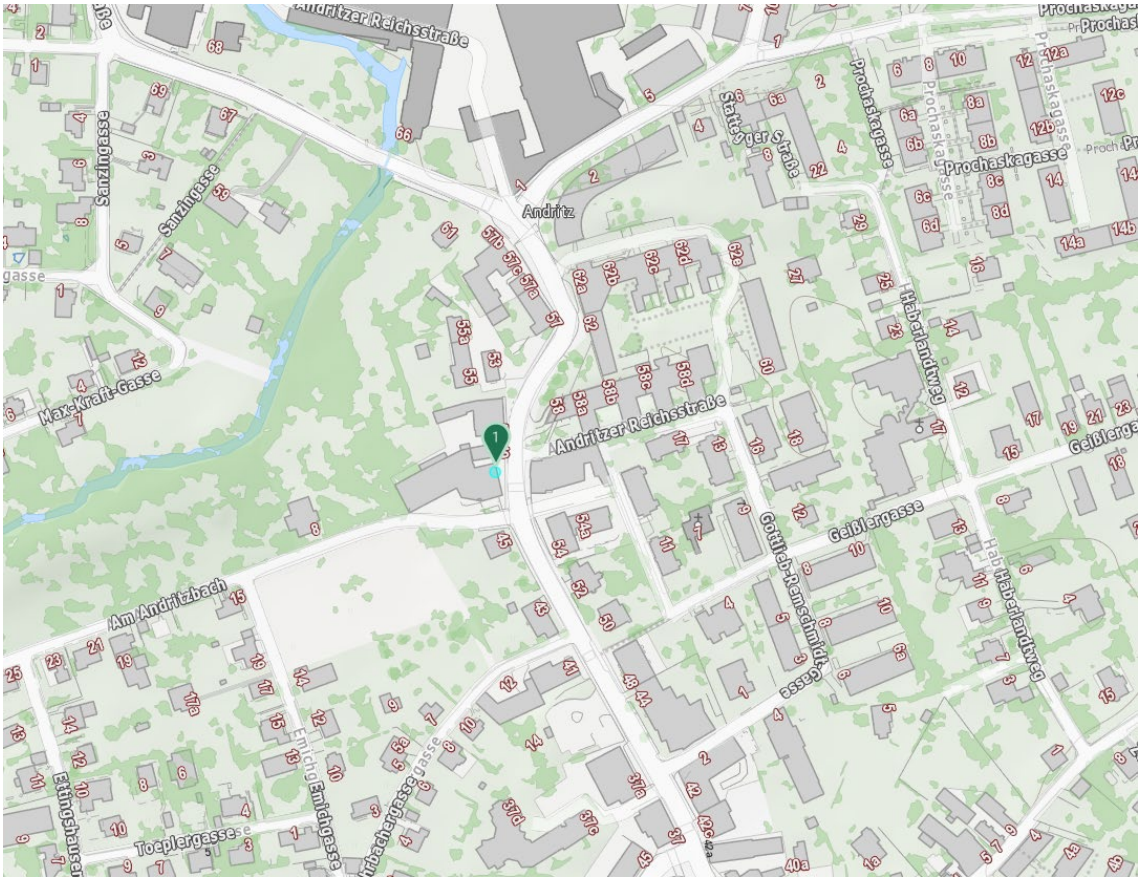
Das gegenständliche Grundstück ist gemäß Erhebungen beim Umweltbundesamt nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.



1.7 Grundstück

1.7.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im 12. Grazer Stadtbezirk Andritz. Andritz liegt am linken Murufer an der nördlichen Stadtgrenze.



© GIS Steiermark, Jahr 2025

1.7.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt in der Andritzer Reichstraße ca. Mittig zwischen dem Gelände der Maschinenfabrik Andritz und dem Andritzer Hauptplatz an der Kreuzung zu Am Andritzbach

© Google Maps, Jahr 2025

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über die Andritzer Reichstraße und Am Andritzbach. Die Einfahrt der Hauseigenen Tiefgarage liegt an der Südwestseite der Liegenschaft. Fußläufig wird die Liegenschaft über die Andritzer Reichstraße erschlossen. Der Haupteingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes.

Andritzer Reichstraße

Andritzer Reichstraße

Am Andritzbach

Zufahrt Tiefgarage

Zugang Haupteingang

Zugang Haupteingang

1.7.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Innenstadtlage sehr gut aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schwemmkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Mehrungsbeseitigung (Müllabfuhr) erfolgt durch die städtischen Dienste. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der zuständigen EVU.

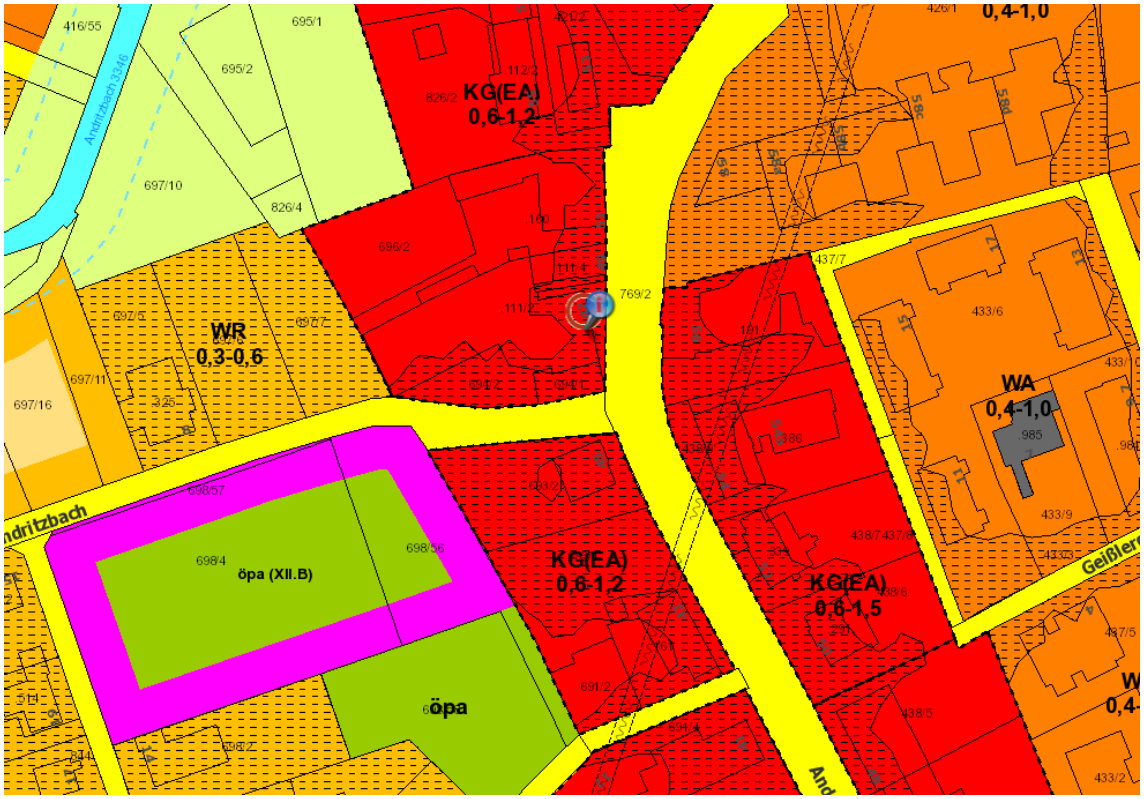
Die Beheizung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss mittels Fußbodenheizung. Im Badezimmer wurde ein Sprossenheizkörper ausgeführt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

1.7.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als

„Kerngebiet mit Ausschluss Einkaufszentrum – KG(EA)“

mit einer Bebauungsdichte von **0,6 – 1,2** ausgewiesen.



© Geodaten Stadt Graz; Jahr 2025

1.8 Wohnhaus

1.8.1 Beschreibung

Gemäß den von Seiten der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen wurde das bewertungsgegenständliche Gebäude 2007 durch Um- und Zubaumaßnahmen zu 16 Wohneinheiten sowie 2 gewerblich genutzten Einheiten umgebaut. Weiters wurden 19 Abstellplätze in der Tiefgarage sowie 7 Abstellplätze in Freiaufstellung errichtet.

Das dritte Obergeschoss wurde in Holzriegelbauweise ausgeführt.

An der Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Die Fenster wurden als Kunststofffenster ausgeführt. Als Sonnenschutz dienen außenliegende Rollläden.

Nordseite

Nordseite

Ostseite

Ostseite

Südseite

Südseite

Westseite

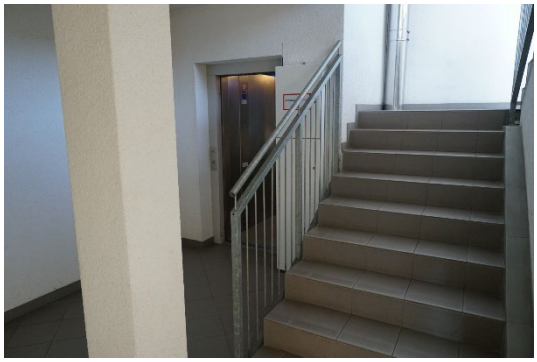
Einfahrt Tiefgarage

Hauseingang

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus samt Aufzugsanlage

Eingang

Eingangsbereich



Stiegenhaus

Stiegenhaus

Stiegenhaus

Aufzug

Aufzug

1.8.2 Bauzustand

Der Bauzustand des Hauses entspricht dem Baualter. Das Haus weist einen

„durchschnittlichen“

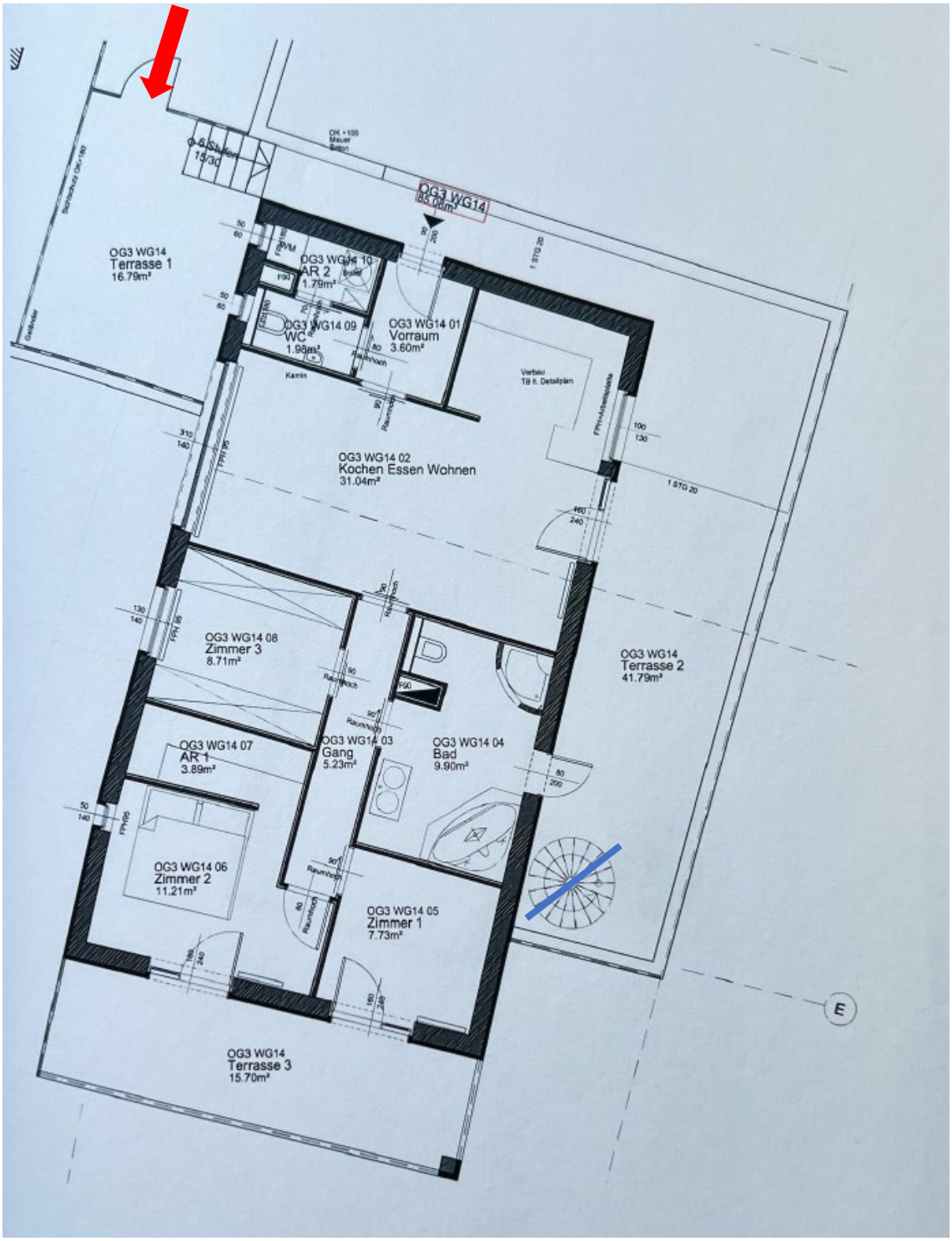
Bau- und Erhaltungszustand auf.

1.9 Wohnung W14 (B-LNR 31)

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, ein Wohn-/Esszimmer samt Kochnische, ein Badezimmer, drei Schlafzimmer wobei an das Zimmer 2 ein Abstell-/Schrankraum angeschlossen ist, ein WC und einen Abstellraum.

Weiters sind der Wohnung an der Nord-, Ost-, Süd- und Westseite Terrassen vorgelagert.

Zusätzlich besteht lt. Parifizierungsgutachten die Möglichkeit eine Stiegenaufgang in Form einer Wendeltreppe zu errichten und die über der Wohnung gelegene Dachfläche ebenfalls als Terrasse auszubauen und zu nutzen. Die ist derzeit jedoch noch nicht ausgeführt.

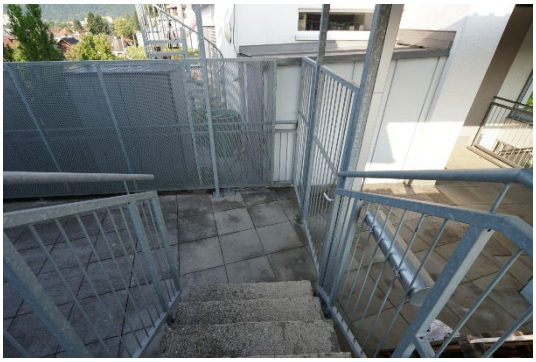


Der Fußboden in den Wohnbereichen wurden als Parkettboden ausgeführt.

Im Vorraum, der Kochnische sowie in den Naßräumen wurden die Bodenflächen und teilweise die Wandflächen mit keramischen Platten ausgelegt.

Die Wand- und Deckenflächen sind mit Ausnahme der Nassräume und des Gang und Wohnzimmerbereiches, weiß gemalen.
Im Wohnzimmer sowie im Gang wurde teilweise die Wände mit Verblendsteinen verkleidet.

Im Badezimmer und im WC sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden. Eine Kontrolle auf Funktionstüchtigkeit hat im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden.



Zugang Terrasse

Terrasse Westseite

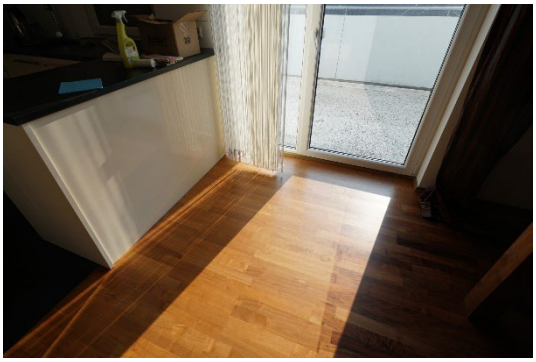
Terrasse Nordseite

Eingang/Vorraum WC

Kochnische

Küche

Küche



Wohn-/Esszimmer

Wohn-/Esszimmer

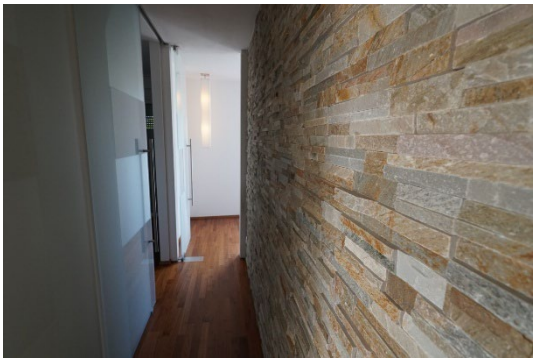
Wohn- Esszimmer

Badezimmer

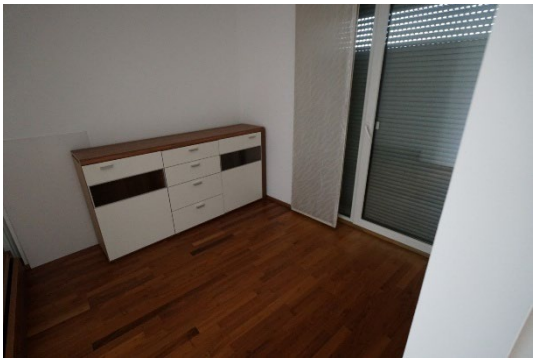
Badezimmer

Badezimmer

Badezimmer



Gang



Zimmer 1

Zimmer 1

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 2

Zimmer 2

Zimmer 2

AR 1

AR 1

Zimmer 3

Zimmer 3

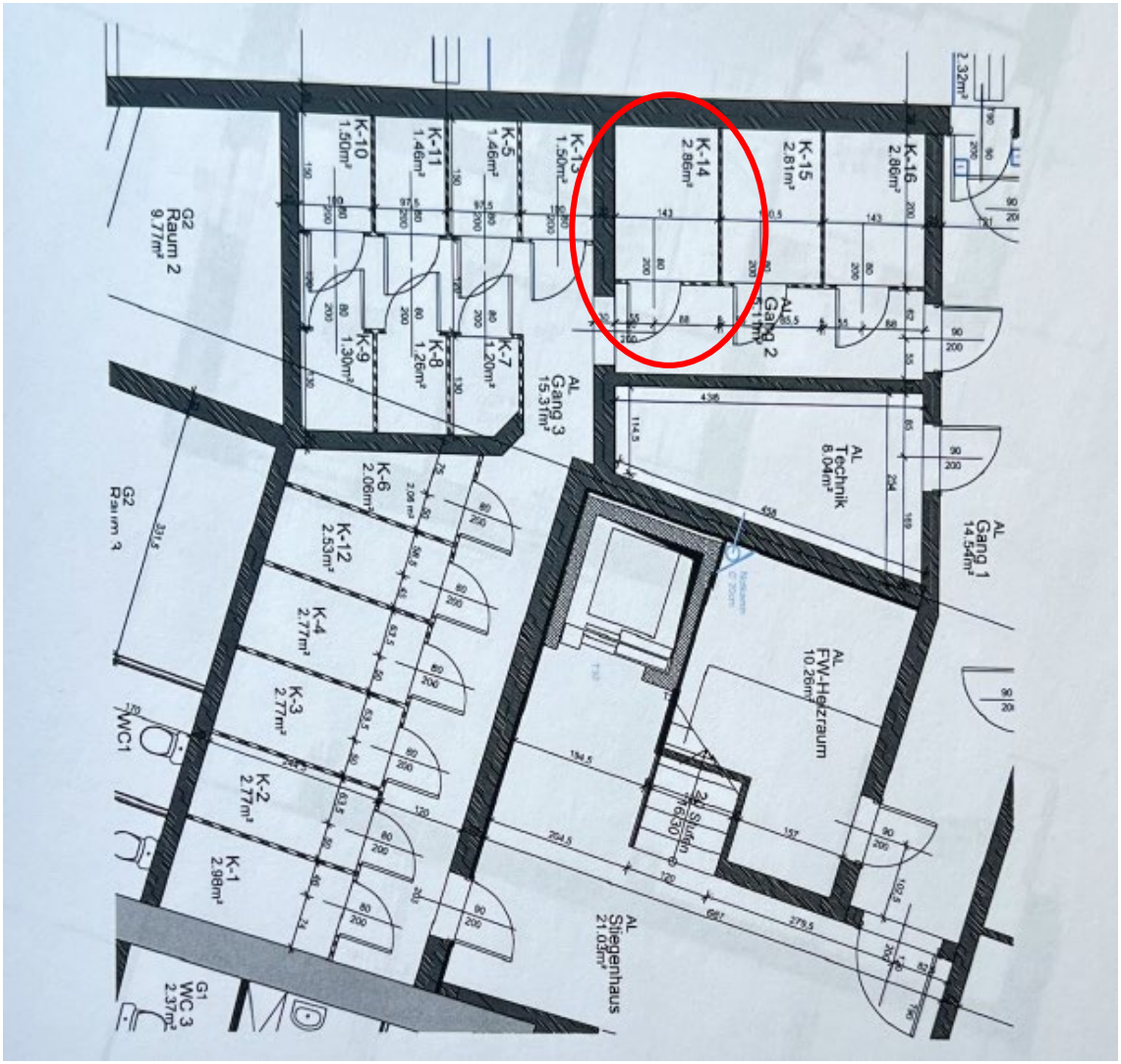
Terrasse Ostseite

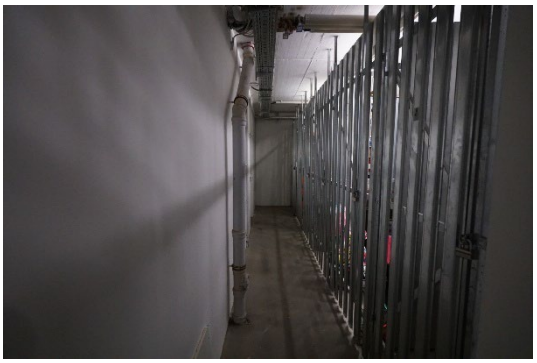
Terrasse Ostseite

Terrasse Südseite

Terrasse Südseite

Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.



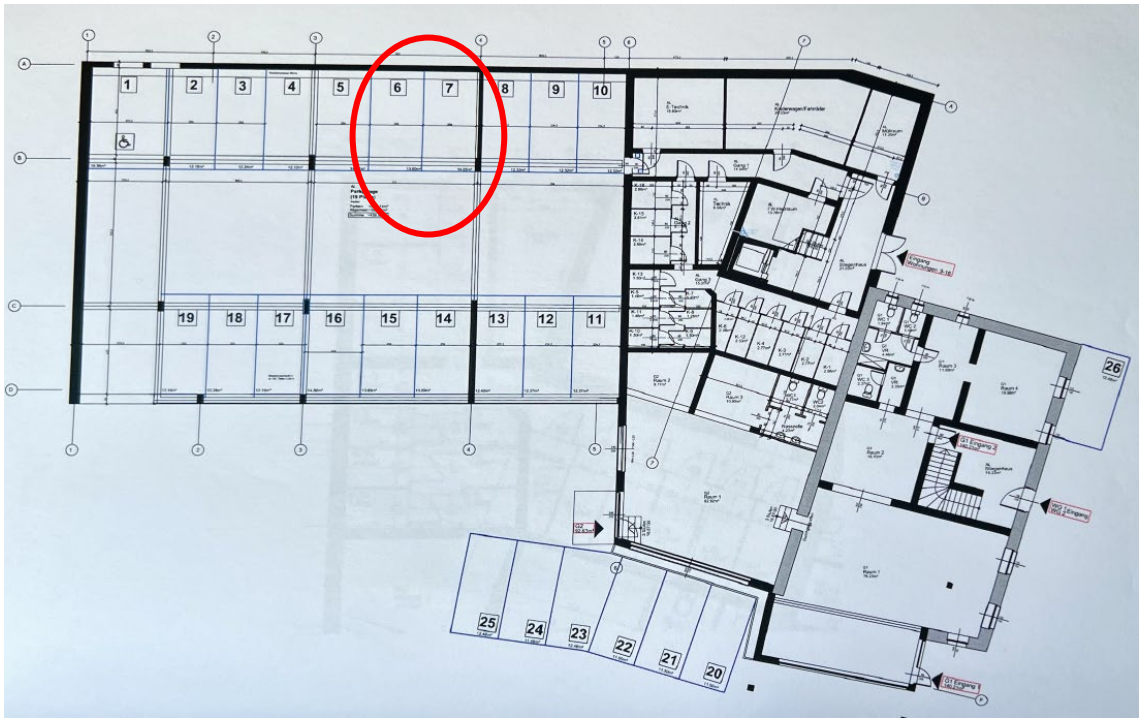


Keller

Kellerabteil 14

1.10 Abstellplatz KFZ-AP P6 und KFZ-AP P7 (B-LNR 32 und 33)

Ebenfalls im Eigentum der Verpflichteten befinden sich Tiefgaragenabstellplätze PKW-AP P6 und P7



1.11 Raumeinteilung und Nutzung

Gemäß Parifizierung umfasst die Wohnung 85,08 m².

WG14 / OG3	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	3,60		
02 Kochen Essen Wohnen	31,04		
03 Gang	5,23		
04 Bad	9,90		
05 Zimmer 1	7,73		
06 Zimmer 2	11,21		
07 AR	3,89		
08 Zimmer 3	8,71		
09 WC	1,98		
10 AR2	1,79	**85,08**	
WG14 Terrasse 1, 2, 3	74,28		
Dachterrasse	53,93	Terrassen	**128,21**

1.12

1.13 Hausverwaltung

Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt wie im A2-Blatt des Grundbuches angeführt durch die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Sicher und Sozial Leben registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66756x),

1.14 Betriebskosten & Instandhaltung

Die aktuelle Vorschreibung der Wohnung 14 beläuft sich auf € 519,83.

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00307 0014 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	00307 0014 001
Rechnungsdatum:	01.12.2024		
UID-Nr.:	ATU63937814		
Gültig ab:	**01.01.2025** bis auf weiteres		
Objekt:	Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz		
Objekt-Nr.:	307	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandeinheit:	BE-Nr. 14 / Top-Nr. 14 / Tür-Nr. 14		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hannes PIERER
Rechnungslegung: Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH für die WEG Andritzer Reichsstraße 47

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Darlehen 3	Verteilungsbasis Darlehen VB 1	10.194,99		0,00 %	€	92,17
Darlehen 2023	Verteilungsbasis Darlehen 2023	2.990,22		0,00 %	€	57,32
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	104		0,00 %	€	91,52
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	104		10,00 %	€	142,48
Betriebskosten Verwaltungshonorar	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	104		10,00 %	€	41,38
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche	85,08		20,00 %	€	63,81
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	241,01
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€	183,86
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	63,81
Umsatzsteuer 10,00 %					€	18,39
Umsatzsteuer 20,00 %					€	12,76
Summe					**€**	**519,83**

Die aktuelle Vorschreibung des KFZ-AP P6 beläuft sich auf € 24,86.

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00307 0106 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	00307 0106 001
Rechnungsdatum:	01.12.2024		
UID-Nr.:	ATU63937814		
Gültig ab:	**01.01.2025** bis auf weiteres		
Objekt:	Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz		
Objekt-Nr.:	307	Nutzungsart:	Garagenstellplatz
Bestandeinheit:	BE-Nr. 106 / Top-Nr. 106 / Tür-Nr. TG 6		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hannes PIERER
Rechnungslegung: Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH für die WEG Andritzer Reichsstraße 47

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Darlehen 2023	Verteilungsbasis Darlehen 2023	201,27		0,00 %	€	3,86
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	7		0,00 %	€	6,16
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	7		20,00 %	€	9,59
Betriebskosten Verwaltungshonorar	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	7		20,00 %	€	2,78
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	10,02
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	12,37
Umsatzsteuer 20,00 %					€	2,47
Summe					€	**24,86**

Die aktuelle Vorschreibung des KFZ-AP P7 beläuft sich auf € 28,42.

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00307 0107 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	00307 0107 001
Rechnungsdatum:	01.12.2024		
UID-Nr.:	ATU63937814		
Gültig ab:	**01.01.2025** bis auf weiteres		
Objekt:	Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz		
Objekt-Nr.:	307	Nutzungsart:	Garagenstellplatz
Bestandeinheit:	BE-Nr. 107 / Top-Nr. 107 / Tür-Nr. TG 7		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hannes PIERER
Rechnungslegung: Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH für die WEG Andritzer Reichsstraße 47

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Darlehen 2023	Verteilungsbasis Darlehen 2023	230,02		0,00 %	€	4,41
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8		0,00 %	€	7,04
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8		20,00 %	€	10,96
Betriebskosten Verwaltungshonorar	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8		20,00 %	€	3,18
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	11,45
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	14,14
Umsatzsteuer 20,00 %					€	2,83
Summe					€	**28,42**

1.15 Zustand der Wohnung

Der Zustand der Wohnung entspricht dem Baualter und weist einen

„guten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

Zum Erhaltungszustand ist anzumerken, dass der Terrassenbelag im Zuge einer Schadensanierung entfernt wurde und nicht wieder hergestellt wurde.
Der Wiederherstellungsaufwand für die Terrassenfläche wird vom Sachverständigen mit pauschal € 4.000 in Ansatz gebracht.

1.16 Offene Sanierungsdarlehen

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung laufen derzeit zwei Darlehen auf die Wohnung bzw. die KFZ-Abstellplätze. Die Stände werden wie folgt bekannt gegeben:

Darlehen alt: € 2.028,80

Darlehen neu: € 2.173,72

Die Rückführung erfolgt über die in den Vorschreibungen angeführten monatlichen Zahlungen.

1.17 Reparaturrücklage

Von Seiten der zuständigen Hausverwaltung wurde der Stand der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2024 mit € 12.363,74 bekannt gegeben.

Aktuell sind gemäß Auskunft der Hausverwaltung keine großen Sanierungen oder Instandhaltungs- / Instandsetzungsarbeiten in der Liegenschaft geplant.

1.18 Bestandsrechte

Die Wohnung steht augenscheinlich leer.

2 Gutachten

2.1 Verfahren

3.1.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** einer Eigentumswohnung.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden **kann**; seine Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen **objektiv** auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf. Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

3.1.2 Die **Ermittlung** des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Methode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen.

Dafür stehen grundsätzlich für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnungen insbesondere das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren scheidet deshalb aus, weil das Bewertungsobjekt sich nach der Marktsituation nur bedingt als Ertragsobjekt eignet, weshalb der Verkehrswert von der Ertragslage unabhängig zu betrachten ist.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre grundsätzlich nicht ungeeignet: Hier müsste der Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ermittelt und an Hand des Miteigentumsanteils als Bruchteil des Gesamtsachwerts errechnet werden. Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Teilmarktes

„Eigentumswohnung“ Bedacht nimmt: Die Preisbildung von Eigentumswohnungen weist eine große Abhängigkeit auf von Wohnfläche, dem Ersterwerb bzw. Wiederverkaufsfall, dem Vorhandensein von PKW-Abstellplätzen, vom Wohnungsalter, dem Geschoss, der Ausstattung, der Lage, der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, dem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld, etc. Zur Berücksichtigung all dieser Umstände müssten bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

Deshalb wird letztlich dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben und der Verkehrswert an Hand dieser Methode ermittelt werden.

3.1.3 Das **Vergleichswertverfahren** setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von Eigentumswohnungen) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter diesen Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale (siehe oben **3.1.2**) entsprechend berücksichtigt wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher, diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

2.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Vergleichswertverfahren. Dieses Verfahren stellt im gegenständlichen Bewertungsfall die verlässlichste Methode dar.

2.3 Verkehrswert

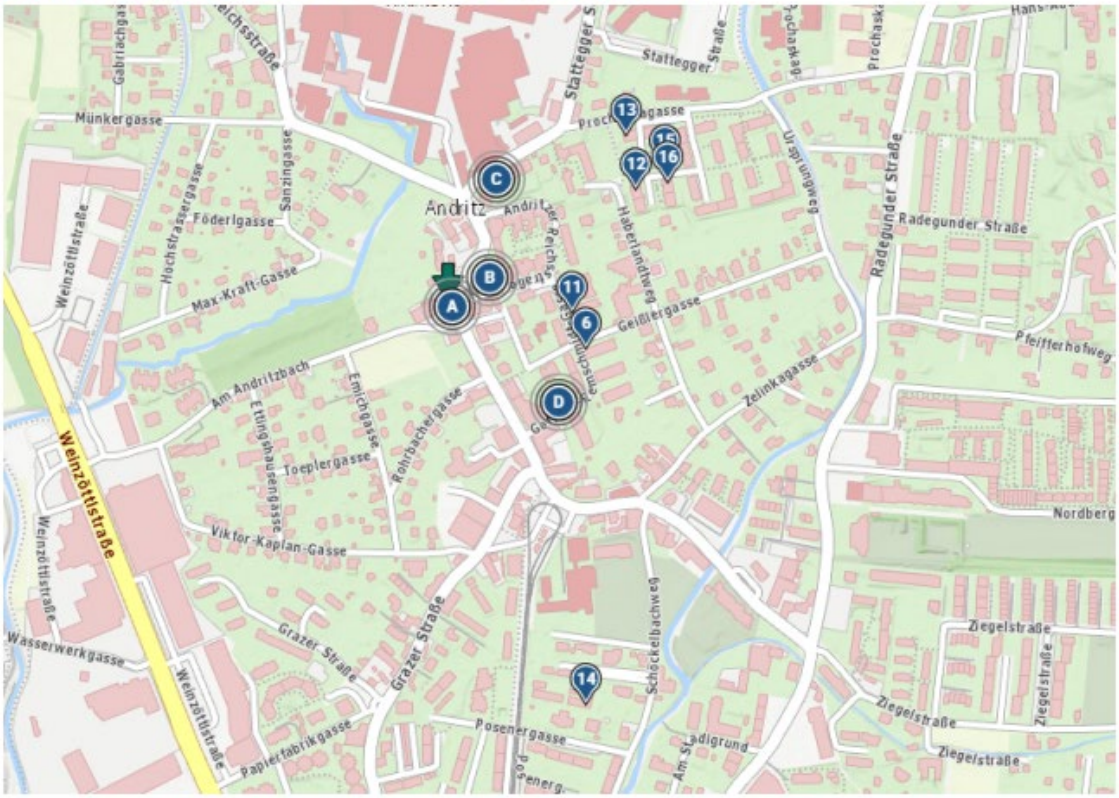
2.3.1 Vergleichswert Liegenschaft

Die Bewertung der gegenständlichen Wohnung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. In Verfolgung dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage erhoben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden in der gegenständlichen KG ausreichend Kaufvorgänge erhoben, wobei sich die kaufgegenständlichen Wohnungen in vergleichbarer Lage und befinden.

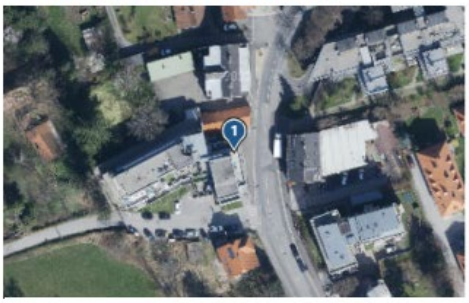
Die Kaufpreise für Wohnungen in der KG Andritz liegen – nach Bereinigung der nicht repräsentativen Verkaufsvorgänge – zwischen € 3.260,00 / m² und € 4.420,00 / m².

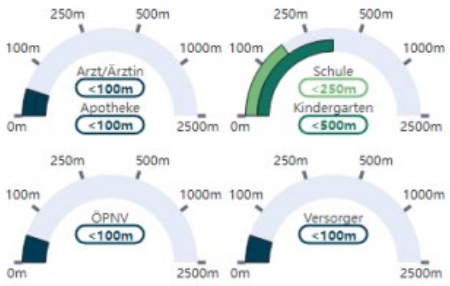
Folgende Kaufvorgänge haben besondere Berücksichtigung erfahren:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.03.2024
Tagebuchzahl	4661/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	1416
Adresse	Andritzer Reichsstraße 47 W 5, 1.OG 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - .111/2 | 63108 - 694/1 | 63108 - 694/2
Verkäufer	Högler
Käufer	Coutinho | Coutinho

weitere Informationen

Parifizierung	2008
Anteile	68/1739
Kellerabteil	1,46 m²
KFZ-Abstellplätze	12,16 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	11,98 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.392,00 m²
Bebaute Fläche	912,00 m²
Nutzfläche	64,89 m²

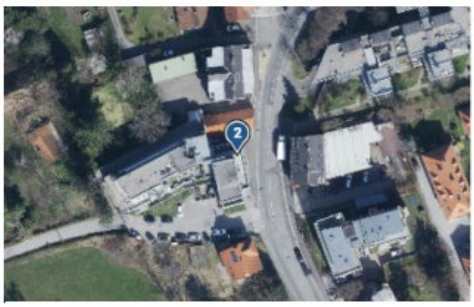
Berechnungsdaten

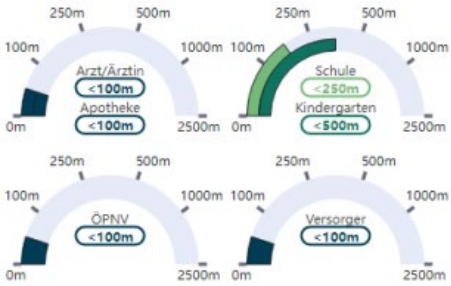
Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Nutzfläche	64,89 m²
Preis/m2	4.237,94 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.328,27 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 15.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 11 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.03.2024
Tagebuchzahl	4662/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	1416
Adresse	Andritzer Reichsstraße 47 W 6, 1.OG 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - .111/2 | 63108 - 694/1 | 63108 - 694/2
Verkäufer	Riegebauer
Käufer	Coutinho | Coutinho

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.392,00 m²
Bebaute Fläche	912,00 m²
Nutzfläche	88,73 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	305.000,00 €
Nutzfläche	88,73 m²
Preis/m2	3.437,39 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	3.510,66 €

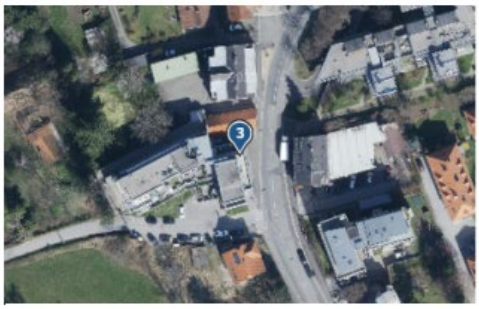
weitere Informationen

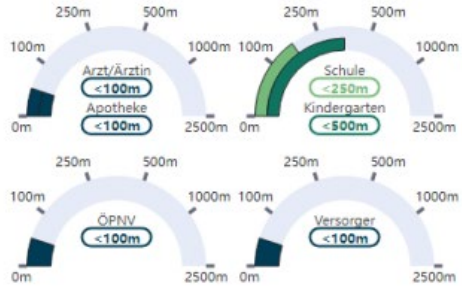
Inventar	10.000,00 €
Parifizierung	2008
Anteile	93/1739
Kellerabteil	2,06 m²
KFZ-Abstellplätze	12,28 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	15,60 m²
Balkon/Loggia	Nein

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar:10.000,00 €, zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 15.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 11 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.09.2022
Tagebuchzahl	17053/2022
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	1416
Adresse	Andritzer Reichsstraße 47 W 11, 2.OG 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - .111/2 | 63108 - 694/1 | 63108 - 694/2
Verkäufer	Scheiber
Käufer	Sterl | Sterl

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.392,00 m²
Bebaute Fläche	912,00 m²
Nutzfläche	65,97 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	213.500,00 €
Nutzfläche	65,97 m²
Preis/m2	3.236,32 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	3.378,67 €

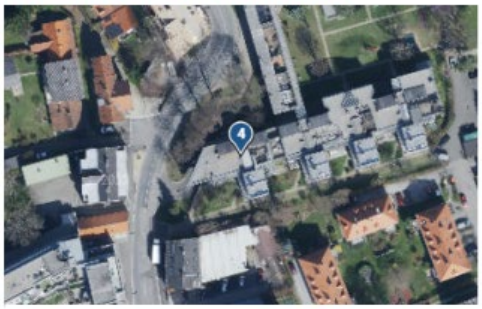
weitere Informationen

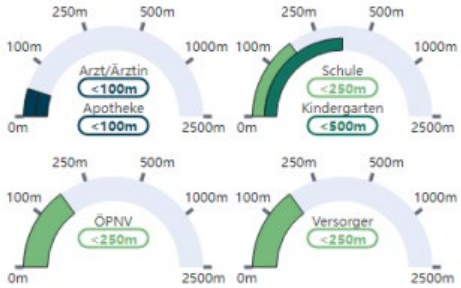
Parifizierung	2008
Anteile	78/1739
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Aus dem KV: Anteile inkl. PKW-AP (8/1739); Kellerabteil zugeordnet; vermietet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 11 m

Nr. 4: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.10.2024
Tagebuchzahl	16692/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	2864
Adresse	Andritzer Reichsstraße 58a W 5 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 426/1
Verkäufer	hbb Vermögensverwaltung GmbH
Käufer	Piazza

weitere Informationen

Parifizierung	2002
Anteile	106/14410
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

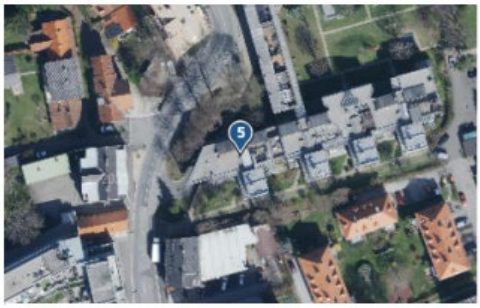
Grundstücksfläche	9.759,00 m²
Bebaute Fläche	3.148,00 m²
Nutzfläche	46,33 m²

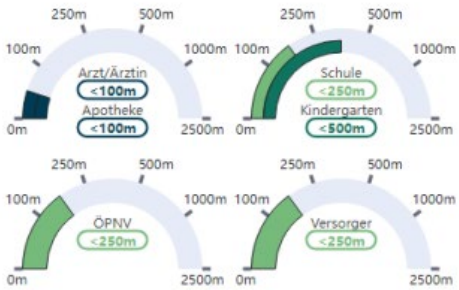
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	157.500,00 €
Nutzfläche	46,33 m²
Preis/m2	3.399,53 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	3.442,25 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 67 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.08.2023
Tagebuchzahl	15785/2023
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	2864
Adresse	Andritzer Reichsstraße 58a W 7 8045 Graz-Andritz
Verkäufer	Rumpf
Käufer	Brugger

weitere Informationen

Anteile	108/14410
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	7,32 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

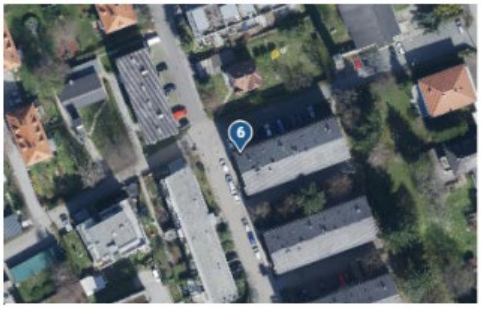
Nutzfläche	45,73 m²

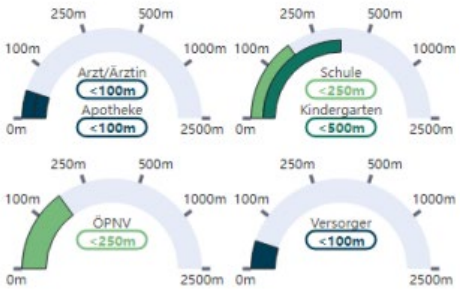
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	149.000,00 €
Nutzfläche	45,73 m²
Preis/m2	3.258,25 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	3.357,41 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 67 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.03.2024
Tagebuchzahl	5916/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	2314
Adresse	Geißlergasse 8 W 12 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 437/1 | 63108 - 437/18
Verkäufer	Olari
Käufer	Calovi

weitere Informationen

Parifizierung	1980
Anteile	17/335
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

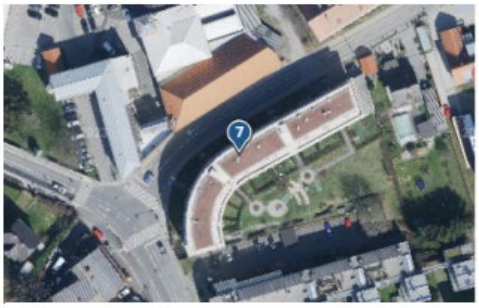
Grundstücksfläche	901,00 m²
Bebaute Fläche	439,00 m²
Nutzfläche	65,58 m²

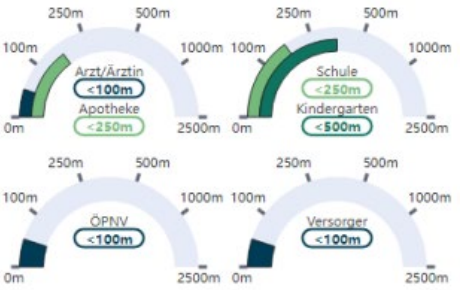
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	235.000,00 €
Nutzfläche	65,58 m²
Preis/m2	3.583,41 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	3.659,49 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 168 m

Nr. 7: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.10.2024
Tagebuchzahl	3646/2025
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	787
Adresse	Stattegger Straße 2 Top 25 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 424/1
Verkäufer	Humer-Fuchs
Käufer	Eder

weitere Informationen

Parifizierung	2019
Anteile	132/5140
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

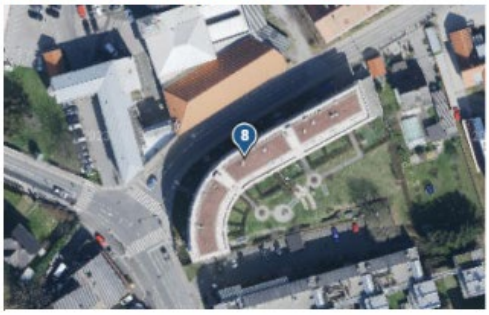
Grundstücksfläche	3.119,00 m²
Bebaute Fläche	1.097,00 m²
Nutzfläche	51,59 m²

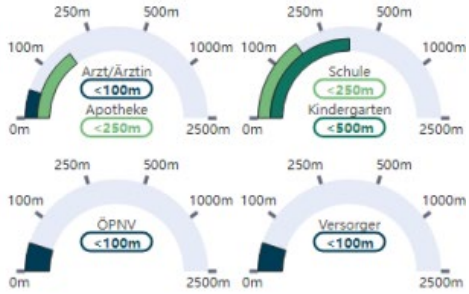
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	205.000,00 €
Nutzfläche	51,59 m²
Preis/m2	3.973,64 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.023,09 €

Aus dem KV: Anteile inkl. 2 PKW-AP 12+8/5140
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 168 m

Nr. 8: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.03.2024
Tagebuchzahl	5333/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	787
Adresse	Stattegger Straße 2 W 35 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 424/1
Verkäufer	Gaube
Käufer	Haintz

weitere Informationen

Parifizierung	2019
Anteile	132/5140
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

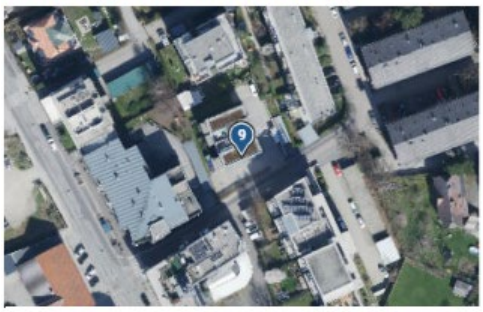
Grundstücksfläche	3.119,00 m²
Bebaute Fläche	1.097,00 m²
Nutzfläche	50,59 m²

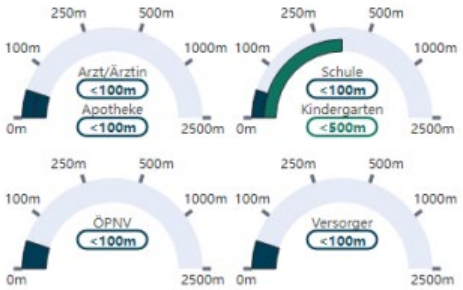
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Nutzfläche	50,59 m²
Preis/m2	4.546,35 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.643,44 €

Aus dem KV: Anteile inkl. PKW-AP 12/5140
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 168 m

Nr. 9: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.10.2024
Tagebuchzahl	15973/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	663
Adresse	Gottlieb-Remschmidt-Gasse 1 2.OG W 8 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 433/2
Verkäufer	Tarjan
Käufer	Völker

weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	63/665
Kellerabteil	4,92 m²
KFZ-Abstellplätze	12,66 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,06 m²

Flächendaten

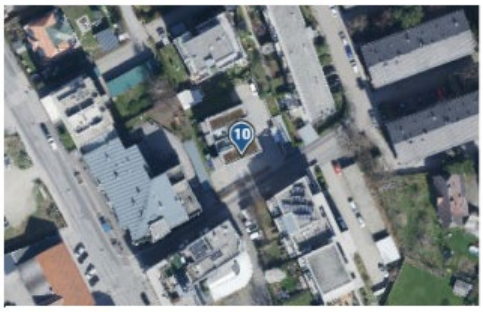
Grundstücksfläche	832,00 m²
Bebaute Fläche	221,00 m²
Nutzfläche	51,34 m²

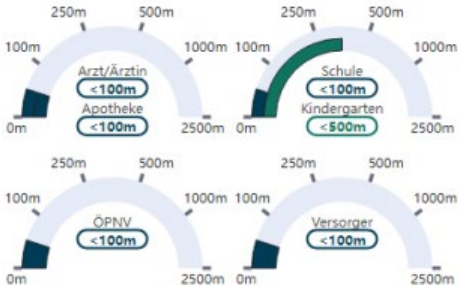
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	230.200,00 €
Nutzfläche	51,34 m²
Preis/m2	4.483,83 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.537,05 €

Aus dem KV: Anteile inkl. PKW-AP 7/665
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 166 m

Nr. 10: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.09.2024
Tagebuchzahl	13119/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	663
Adresse	Gottlieb-Remschmidt-Gasse 1 2.OG W 7 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 433/2
Verkäufer	Tarjan
Käufer	Markel

Flächendaten

Grundstücksfläche	832,00 m²
Bebaute Fläche	221,00 m²
Nutzfläche	56,57 m²

weitere Informationen

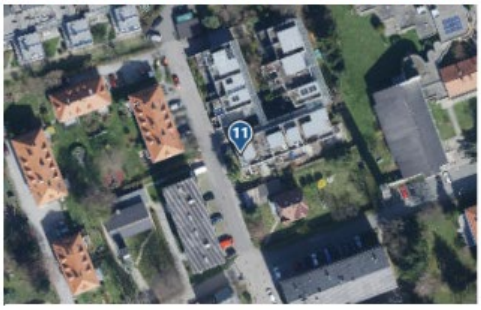
Parifizierung	2014
Anteile	56/665
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,06 m²

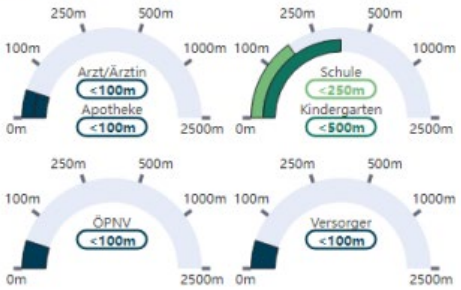
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	210.000,00 €
Nutzfläche	56,57 m²
Preis/m2	3.712,21 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	3.762,22 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 166 m

Nr. 11: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.06.2023
Tagebuchzahl	13121/2023
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	716
Adresse	Gottlieb Remschmidt Gasse 14 W S6, EG 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 437/15
Verkäufer	Hauer | Schmid
Käufer	Wechselberger

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.310,00 m²
Bebaute Fläche	1.063,00 m²
Nutzfläche	95,96 m²

weitere Informationen

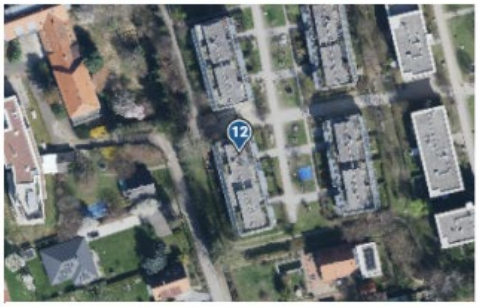
Parifizierung	2002
Anteile	240/5560
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Ja

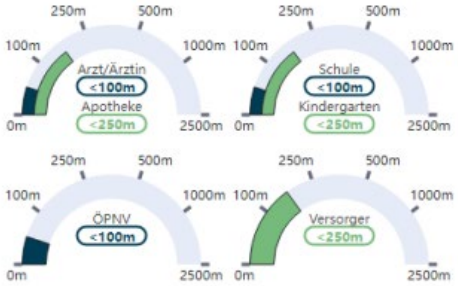
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	406.700,00 €
Nutzfläche	95,96 m²
Preis/m2	4.238,22 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.375,56 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Anteile inkl. PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 147 m

Nr. 12: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.09.2023
Tagebuchzahl	3618/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	2972
Adresse	Prochaskagasse 6c Top 2./3. OG 6C-5 Haus 4, St 6C 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 448/54
Verkäufer	Schmidt
Käufer	Bäuchler | Zorn

Flächendaten

Grundstücksfläche	8.224,00 m²
Bebaute Fläche	2.127,00 m²
Nutzfläche	94,79 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	425.000,00 €
Nutzfläche	94,79 m²
Preis/m2	4.483,60 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.613,96 €

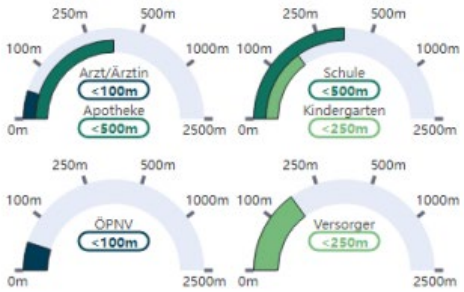
weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	123/6309
Kellerabteil	11,55 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	24,84 m²
Balkon/Loggia	15,29 m²

Aus dem KV: zzgl. Gründach 17,46m², Anteile inkl. TG-AP 8/6309

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 267 m

Nr. 13: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.03.2024
Tagebuchzahl	11599/2024
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	2972
Adresse	Prochaskagasse 6 Top 2.OG 6-6, Haus 1, St 6 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 448/54
Verkäufer	WAG Wohnanlagen Gesellschaft m.b.H.
Käufer	Kvas | Paar

Flächendaten

Grundstücksfläche	8.224,00 m²
Nutzfläche	76,43 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
Nutzfläche	76,43 m²
Preis/m2	4.317,68 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.409,35 €

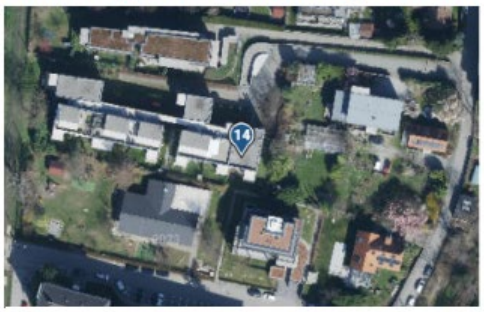
weitere Informationen

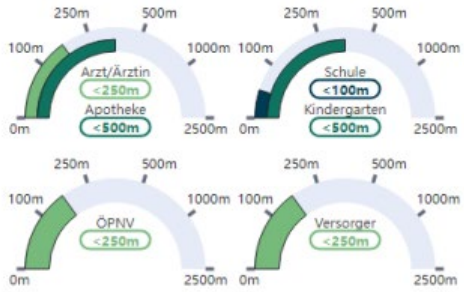
Parifizierung	2013
Anteile	91/6309
Kellerabteil	10,79 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	18,15 m²

Aus dem KV: Anteile inkl. TG-AP 8/6309

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 298 m

Nr. 14: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.05.2025
Tagebuchzahl	8415/2025
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	1400
Adresse	Schöckelbachweg 55 top W 1 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 605/4
Verkäufer	Knauf
Käufer	Friedrich

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.364,00 m²
Bebaute Fläche	775,00 m²
Nutzfläche	88,62 m²

Berechnungsdaten

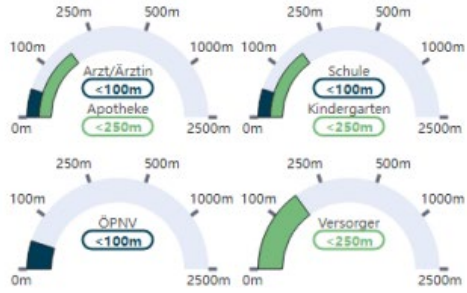
Gesamtkaufpreis	345.000,00 €
Nutzfläche	88,62 m²
Preis/m2	3.893,03 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	3.909,49 €

Aus dem KV: Anteile exkl. TG-AP (28/5070)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 485 m

weitere Informationen

Parifizierung	2007
Anteile	208/5070
Kellerabteil	11,20 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	169,60 m²
Terrasse	10,90 m²
Balkon/Loggia	Nein

Nr. 15: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.02.2023
Tagebuchzahl	5602/2025
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	2972
Adresse	Prochaskagasse 8b W Top EG 8B-1 Haus 3, Stg 8B 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 448/54
Verkäufer	WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Käufer	Wunderling

Flächendaten

Grundstücksfläche	8.224,00 m²
Bebaute Fläche	2.127,00 m²
Nutzfläche	60,51 m²

Berechnungsdaten

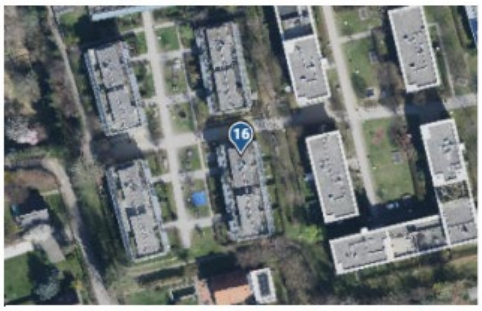
Gesamtkaufpreis	267.000,00 €
Nutzfläche	60,51 m²
Preis/m2	4.412,49 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.577,58 €

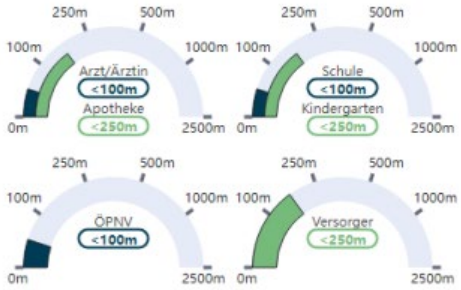
Aus dem KV: Auslandstransaktion, Anteile inkl. 8/6309 Anteile am PKW-AP, BJ 2003
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 309 m

weitere Informationen

Parifizierung	2013
Anteile	76/6309
Kellerabteil	13,90 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	48,27 m²
Terrasse	23,05 m²
Balkon/Loggia	Nein

Nr. 16: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.10.2024
Tagebuchzahl	1201/2025
Grundbuch	63108 Andritz
EZ	2972
Adresse	Prochaskagasse 8c Top 2./3.OG 8C-4 Haus 5, St 8C 8045 Graz,12.Bez.:Andritz
KG-Grundstück	63108 - 448/54
Verkäufer	Thonhauser
Käufer	Bartosch | Lichtenegger

weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	124/6309
Kellerabteil	11,08 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	39,06 m²
Balkon/Loggia	14,53 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	8.224,00 m²
Bebaute Fläche	2.127,00 m²
Nutzfläche	94,91 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	383.000,00 €
Nutzfläche	94,91 m²
Preis/m2	4.035,40 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	4.083,96 €

Aus dem KV: Anteile inkl. TG-AP 8/6309, davon Gründach 12,34m²

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 302 m

Unter Beachtung der bereits zitierten Kriterien und einer durchschnittlichen Valorisierung errechnet sich ein **Vergleichswert** von gerundet **€ 4.050,00/m²**.

Vergleichswert Wohnung W14 inkl. KFZ-AP P6 & 7

Wohnnutzfläche 85,08 m²

85,08 m²	je m² € 4.050,00	€	344.574,00
Abzüglich Wiederherstellung Terrasse pauschal		€	-4.000,00
Vergleichswert W 14 inkl. AP 6&7 (B-LNR 31,32,33)		**€**	**340.574,00**

Da die Vergleichswerte überwiegend ebenfalls über KFZ-Abstellplätze verfügen und eine getrennte Veräußerung in der Regel zu einem niedrigeren Ergebnis führt, werden Wohnung und Kfz-Abstellplatz gemeinsam betrachtet.

2.3.2 Anpassung an den Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass im Rahmen einer Kontrollrechnung die Plausibilität bestätigt wurde, und der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert entspricht, so dass eine Anpassung nicht erforderlich ist.

Verkehrswert W 14 inkl. AP 6&7 (B-LNR 31,32,33) € 341.000,00
(in Worten: Euro dreihunderteinundvierzigtausend)

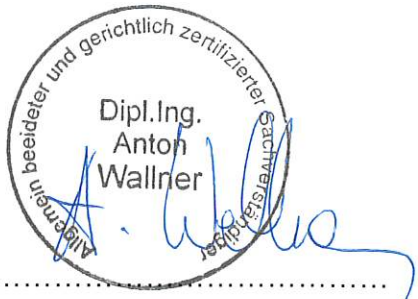
2.4 Zubehör Wohnung 14

Im Eigentum des Verpflichteten steht eine Küche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank und Geschirrspüler

Zeitwert **€ 1.500,00**

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, 14.08.2025



DI Anton Wallner

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Jakob Wallner

Von: JCS Accounting & Estate | Immobilienverwaltung <verwaltung@jcs.estate>
Gesendet: Donnerstag, 24. Juli 2025 07:54
An: Jakob Wallner
Betreff: WG: GZ 244E 96/25 VP: Hannes Pierer; Andritzer Reichsstraße 47
Anlagen: 20250611_Exekutionsbewilligung.pdf; 20250716_GBA.pdf; 20250716 _Schaetzterminbeschluss.pdf; Vorschreibung PIERER TG6.pdf; Vorschreibung PIERER TG7.pdf; Vorschreibung PIERER Whg..pdf; 2023 09 01 Energieausweis Wohnflächen.pdf; Grundrissplan Andritzer Reichsstraße 47 Top 14.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrter Herr Wallner, MSc,

vielen Dank für Ihre Nachricht. Gerne übermitteln wir Ihnen die angeforderten Unterlagen:

- Aktuelle Vorschreibungen für die Wohnung Andritzer Reichsstraße 47/14 sowie für die Tiefgaragenplätze Nr. 6 und 7;
- Energieausweis;
- Grundrissplan der Wohnung Andritzer Reichsstraße 47/14.

Stand der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2024: € 12.363,74
Aktuell sind keine großen Sanierungen oder Instandhaltungs- / Instandsetzungsarbeiten in der Liegenschaft geplant.

Offene Rückstände (Darlehen):
Darlehen alt: € 2.028,80
Darlehen neu: € 2.173,72

Es besteht keine Benützungsregelung bzw. Benützungsvereinbarung für allgemeine Teile der Liegenschaft.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A. Elina Gemes, BSc
Hausverwaltung

JCS Accounting & Estate OG
Ringsiedlung 91
8111 Gratwein-Straßengel
Zweigstelle:
Triester Straße 8a
8020 Graz

Tel: +43 3124 24542 43
E-Mail: verwaltung@jcs.estate
FB-Nummer: FN 476466k
UID: ATU72528936

Von: Jakob Wallner
Gesendet: Montag, 21. Juli 2025 11:04
An: j.schmid@sg-ssl.com
Betreff: GZ 244E 96/25 VP: Hannes Pierer; Andritzer Reichsstraße 47

Sehr geehrte Damen und Herrn!

Wie aus der beiliegenden Anordnung ersichtlich ist Herr DI Wallner vom Bezirksgericht Graz-Ost zu GZ 244E 96/25 mit der Verkehrswertermittlung der Wohnung **W14** sowie **KFZ-AP P6 & KFZ-AP P 7** im Haus **Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz,** Eigentümer **Hannes Pierer** beauftragt.

Da Ihr Unternehmen zum Verwalter dieser Wohnanlage bestellt ist, ersuche wir Sie höflich um

a) Übermittlung einer Kopie der aktuellen monatlichen Wohnkostenvorschreibung (bitte aufschlüsseln!),

b) Bekanntgabe des Standes der Instandhaltungsrücklage zum letztmöglichen Stichtag und Information darüber, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten derzeit notwendig sind bzw. von der WEG bereits beschlossen oder in nächster Zeit beabsichtigt sind und inwieweit diese eine allenfalls vorhandene Rücklage übersteigen,

c) Bekanntgabe, ob der verpflichtete Wohnungseigentümer Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der WEG zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (zB aus durchgeführten Instandsetzungen etc) und die ein Ersteher zu übernehmen hat,

d) Mitteilung, ob eine Benützungsregelung bzw. Benützungsvereinbarung für allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. Mietrechte an solchen Teilen bestehen,

e) Übermittlung des Energieausweises,

f) Übermittlung eines Grundrissplans zur Wohnung,

Wir ersuchen höflich **um kurzfristige Erledigung per Email**
und bedanke mich vorab für Ihre Mühewaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Jakob Wallner, MSc

<IMAGE001.JPG>

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Zivilingenieur für Bauwesen, Baumeister, Zimmermeister

JCS Accounting & Estate OG
Ringsiedlung 91, 8111 Gratwein-Straßengel

Zweigstelle:
Karlauergürtel 29-31/1, 8020 Graz

www.jcs.estate
+43 3124 24542 40
verwaltung@jcs.estate

JCS Accounting & Estate OG | 8111 Gratwein-Straßengel, Ringsiedlung 91

Hannes PIERER
Gottlieb Remschmidtgasse 4/4
8045 Graz

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00307 0106 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	00307 0106 001
Rechnungsdatum:	01.12.2024		
UID-Nr.:	ATU63937814		
Gültig ab:	**01.01.2025** bis auf weiteres		
Objekt:	Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz		
Objekt-Nr.:	307	Nutzungsart:	Garagenstellplatz
Bestandeinheit:	BE-Nr. 106 / Top-Nr. 106 / Tür-Nr. TG 6		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hannes PIERER
Rechnungslegung: Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH für die WEG Andritzer Reichsstraße 47

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Darlehen 2023	Verteilungsbasis Darlehen 2023	201,27		0,00 %	€	3,86
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	7		0,00 %	€	6,16
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	7		20,00 %	€	9,59
Betriebskosten Verwaltungshonorar	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	7		20,00 %	€	2,78
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	10,02
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	12,37
Umsatzsteuer 20,00 %					€	2,47
Summe					€	**24,86**

Dieses Schreiben wurde im Auftrag Ihrer zuständigen Immobilienverwaltung, der Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH, Doblhoffgasse 5, 1010 Wien erstellt.

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto IBAN AT04 4477 0000 1651 2685 bei der Volksbank Graz - Bruck, BIC VBOEATWWGRA. Geben Sie unbedingt Ihre Kundennummer 003070106001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Wenn Sie von uns mehrere Vorschreibungen erhalten haben, ersuchen wir Sie die jeweiligen Beträge stets separat zur Anweisung zu bringen! Führen Sie dazu die jeweiligen Kundennummern in der Zahlungsreferenz an. Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Textverfassung nicht nachvollziehbar übermittelt!
Um Mehrkosten (Buchungsspesen) zu vermeiden, bitten wir Sie höflich um Berücksichtigung!

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Bitte beachten Sie, dass wir als Immobilienverwaltung dazu verpflichtet sind dafür Sorge zu tragen, dass Zahlungen an den Eigentümer/die Eigentümerin einer Liegenschaft pünktlich erfolgen und wir daher ein straffes Mahnwesen haben müssen. Wir ersuchen Sie diesbezüglich um Verständnis.

Sie haben noch Fragen oder möchten Wünsche äußern? Bitte beachten Sie unsere Kontaktdaten rechts oben auf der 1. Seite dieses Schreibens und melden Sie sich gerne bei uns. Unser Auftrag ist Ihre Zufriedenheit - ein kooperatives Miteinander eine Herzensangelegenheit!

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre Immobilienverwaltung.

JCS Accounting & Estate OG
Ringsiedlung 91, 8111 Gratwein-Straßengel

Zweigstelle:
Karlauergürtel 29-31/1, 8020 Graz

www.jcs.estate
+43 3124 24542 40
verwaltung@jcs.estate

JCS Accounting & Estate OG | 8111 Gratwein-Straßengel, Ringsiedlung 91

Hannes PIERER
Gottlieb Remschmidtgasse 4/4
8045 Graz

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00307 0107 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	00307 0107 001
Rechnungsdatum:	01.12.2024		
UID-Nr.:	ATU63937814		
Gültig ab:	**01.01.2025** bis auf weiteres		
Objekt:	Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz		
Objekt-Nr.:	307	Nutzungsart:	Garagenstellplatz
Bestandeinheit:	BE-Nr. 107 / Top-Nr. 107 / Tür-Nr. TG 7		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hannes PIERER
Rechnungslegung: Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH für die WEG Andritzer Reichsstraße 47

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Darlehen 2023	Verteilungsbasis Darlehen 2023	230,02		0,00 %	€	4,41
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8		0,00 %	€	7,04
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8		20,00 %	€	10,96
Betriebskosten Verwaltungshonorar	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8		20,00 %	€	3,18
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	11,45
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	14,14
Umsatzsteuer 20,00 %					€	2,83
Summe					€	**28,42**

Dieses Schreiben wurde im Auftrag Ihrer zuständigen Immobilienverwaltung, der Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH, Doblhoffgasse 5, 1010 Wien erstellt.

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto IBAN AT04 4477 0000 1651 2685 bei der Volksbank Graz - Bruck, BIC VBOEATWWGRA. Geben Sie unbedingt Ihre Kundennummer 003070107001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Wenn Sie von uns mehrere Vorschreibungen erhalten haben, ersuchen wir Sie die jeweiligen Beträge stets separat zur Anweisung zu bringen! Führen Sie dazu die jeweiligen Kundennummern in der Zahlungsreferenz an. Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Textverfassung nicht nachvollziehbar übermittelt!
Um Mehrkosten (Buchungsspesen) zu vermeiden, bitten wir Sie höflich um Berücksichtigung!

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Bitte beachten Sie, dass wir als Immobilienverwaltung dazu verpflichtet sind dafür Sorge zu tragen, dass Zahlungen an den Eigentümer/die Eigentümerin einer Liegenschaft pünktlich erfolgen und wir daher ein straffes Mahnwesen haben müssen. Wir ersuchen Sie diesbezüglich um Verständnis.

Sie haben noch Fragen oder möchten Wünsche äußern? Bitte beachten Sie unsere Kontaktdaten rechts oben auf der 1. Seite dieses Schreibens und melden Sie sich gerne bei uns. Unser Auftrag ist Ihre Zufriedenheit - ein kooperatives Miteinander eine Herzensangelegenheit!

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre Immobilienverwaltung.

JCS Accounting & Estate OG
Ringsiedlung 91, 8111 Gratwein-Straßengel

Zweigstelle:
Karlauergürtel 29-31/1, 8020 Graz

www.jcs.estate
+43 3124 24542 40
verwaltung@jcs.estate

JCS Accounting & Estate OG | 8111 Gratwein-Straßengel, Ringsiedlung 91

Hannes PIERER
Gottlieb Remschmidtgasse 4/4
8045 Graz

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00307 0014 001 2025 1	Ihre Kunden-Nr.:	00307 0014 001
Rechnungsdatum:	01.12.2024		
UID-Nr.:	ATU63937814		
Gültig ab:	**01.01.2025** bis auf weiteres		
Objekt:	Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz		
Objekt-Nr.:	307	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandeinheit:	BE-Nr. 14 / Top-Nr. 14 / Tür-Nr. 14		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hannes PIERER
Rechnungslegung: Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH für die WEG Andritzer Reichsstraße 47

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Darlehen 3	Verteilungsbasis Darlehen VB 1	10.194,99		0,00 %	€	92,17
Darlehen 2023	Verteilungsbasis Darlehen 2023	2.990,22		0,00 %	€	57,32
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	104		0,00 %	€	91,52
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	104		10,00 %	€	142,48
Betriebskosten Verwaltungshonorar	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	104		10,00 %	€	41,38
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche	85,08		20,00 %	€	63,81
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	241,01
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€	183,86
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	63,81
Umsatzsteuer 10,00 %					€	18,39
Umsatzsteuer 20,00 %					€	12,76
Summe					€	**519,83**

Dieses Schreiben wurde im Auftrag Ihrer zuständigen Immobilienverwaltung, der Gem. Siedlungsgen. Sicher u. Sozial Leben regGenmbH, Doblhoffgasse 5, 1010 Wien erstellt.

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto IBAN AT04 4477 0000 1651 2685 bei der Volksbank Graz - Bruck, BIC VBOEATWWGRA. Geben Sie unbedingt Ihre Kundennummer 003070014001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Wenn Sie von uns mehrere Vorschreibungen erhalten haben, ersuchen wir Sie die jeweiligen Beträge stets separat zur Anweisung zu bringen! Führen Sie dazu die jeweiligen Kundennummern in der Zahlungsreferenz an. Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Textverfassung nicht nachvollziehbar übermittelt!
Um Mehrkosten (Buchungsspesen) zu vermeiden, bitten wir Sie höflich um Berücksichtigung!

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Bitte beachten Sie, dass wir als Immobilienverwaltung dazu verpflichtet sind dafür Sorge zu tragen, dass Zahlungen an den Eigentümer/die Eigentümerin einer Liegenschaft pünktlich erfolgen und wir daher ein straffes Mahnwesen haben müssen. Wir ersuchen Sie diesbezüglich um Verständnis.

Sie haben noch Fragen oder möchten Wünsche äußern? Bitte beachten Sie unsere Kontaktdaten rechts oben auf der 1. Seite dieses Schreibens und melden Sie sich gerne bei uns. Unser Auftrag ist Ihre Zufriedenheit - ein kooperatives Miteinander eine Herzensangelegenheit!

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre Immobilienverwaltung.

Technologycenter, Inh. DI(FH) Chrisitan Schmid
Ing. DI(FH) Chrisitan Schmid, MSc
Ringsiedlung 91
8111 Gratwein-Straßengel
+43 3124 24542 30
office@technologycenter.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

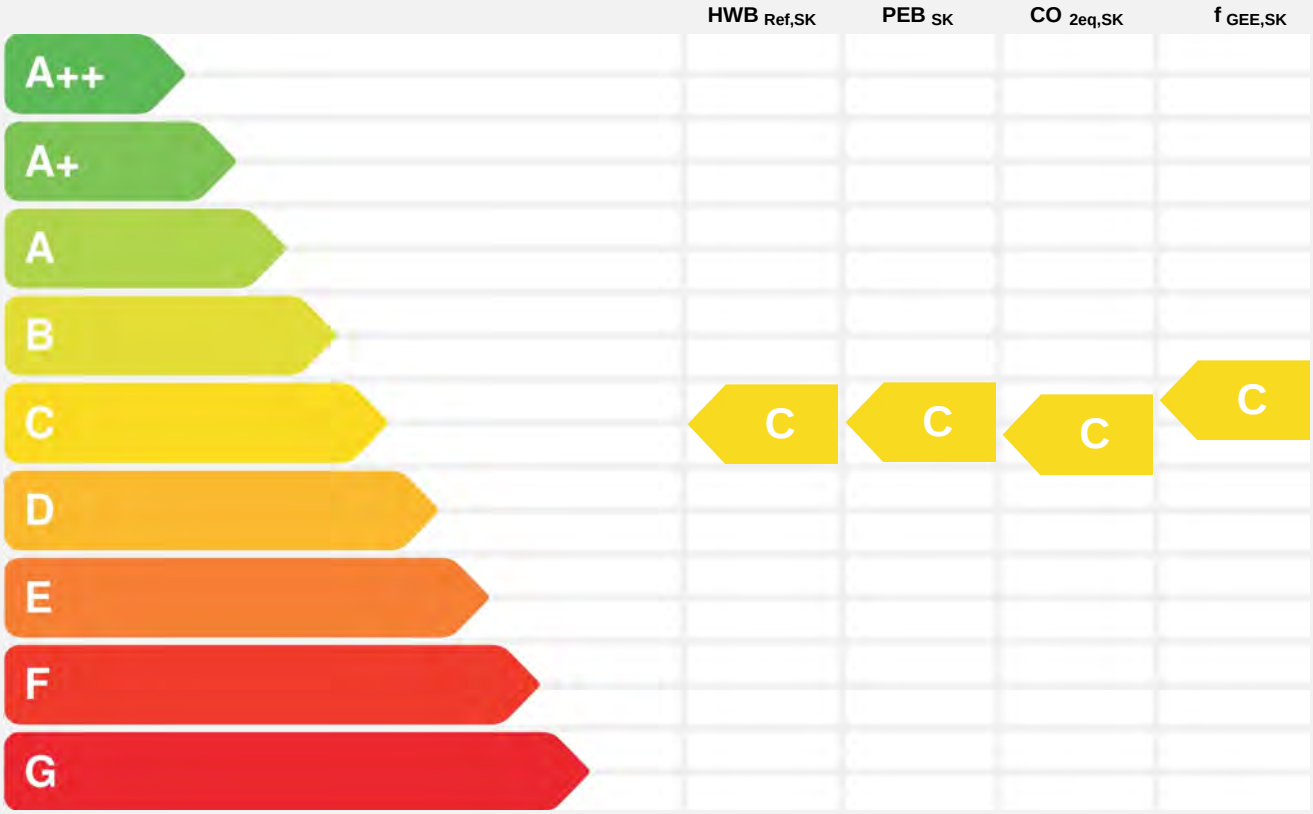
WEG Andritzer Reichsstraße 47
Andritzer Reichsstraße 47
8045 Graz

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OIB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnflächen	Baujahr	2007
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2007
Straße	Andritzer Reichsstraße 47	Katastralgemeinde	Andritz
PLZ/Ort	8045 Graz-Andritz	KG-Nr.	63108
Grundstücksnr.	.111/2, 694/1, 694/2	Seehöhe	360 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OIB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 517,3 m²	Heiztage	256 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 213,8 m²	Heizgradtage	3 766 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	4 921,6 m³	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 397,7 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,05 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	41,55	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	65,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	65,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	112,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,14

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	113 590	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	74,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	113 590	kWh/a	HWB_{SK} =	74,9	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	15 507	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	153 340	kWh/a	HEB_{SK} =	101,1	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	1,79	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	1,11	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,19	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	34 558	kWh/a	HHSB =	22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	187 898	kWh/a	EEB_{SK} =	123,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	287 885	kWh/a	PEB_{SK} =	189,7	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	245 289	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	161,7	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	42 595	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	28,1	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	55 372	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	36,5	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	1,16	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	01.09.2023
Gültigkeitsdatum	31.08.2033
Geschäftszahl	100307022023

ErstellerIn: Technologycenter, Inh. DI(FH) Chrisitan Schmid
Ringsiedlung 91, 8111 Gratwein-Straßengel

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ
Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 75 **$f_{GEE,SK}$ 1,16**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1 517 m²	charakteristische Länge l_c	2,05 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	4 922 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,49 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	2 398 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichplänen, 12.03.2007
Bauphysikalische Daten:	lt. Energieausweis, 15.04.2013
Haustechnik Daten:	lt. Energieausweis, 15.04.2013

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (nicht erneuerbar))
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Empfehlungen zur Verbesserung
Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

Gebäudehülle

- Dämmung Dach
- Fenstertausch

Haustechnik

- Dämmung Wärmeverteilleitungen
- Einbau eines Regelsystems zur Optimierung der Wärmeabgabe
- Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)
- Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- Einregulierung / hydraulischer Abgleich
- Einbau einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Errichtung einer thermischen Solaranlage

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2019): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.

Bauteile

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

EB01 Boden gegen Erde

bestehend

	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Gussasphaltestrich (2100 kg/m³)	B		0,0100	0,700	0,014
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0700	1,480	0,047
Stahlbeton (2400)	B		0,1400	2,500	0,056
	Rse+Rsi = 0,17	**Dicke gesamt**	**0,2200**	**U-Wert**	**3,48**

ID01 Decke zu Garage

bestehend

	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0600	1,480	0,041
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
Trittschall-Dämmpl. 35	B		0,0350	0,033	1,061
EPS W 20 5	B		0,0500	0,038	1,316
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS-Schüttung gebunden	B		0,0500	0,047	1,064
Stahlbeton (2400)	B		0,1600	2,500	0,064
WDVS-Klebemörtel	B		0,0050	1,050	0,005
Holzwolle Dreischichtplatte WW-MW-WW 125 mm (10/110/5)	B		0,1250	0,045	2,778
		Dicke	**0,4854**		
	Rse+Rsi = 0,34	**Dicke gesamt**	**0,4954**	**U-Wert**	**0,15**

ID02 Fußboden zu Geschäftsräumen

bestehend

	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0600	1,480	0,041
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
Trittschall-Dämmpl. 35	B		0,0350	0,033	1,061
EPS W 20 5	B		0,0500	0,038	1,316
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS-Schüttung gebunden	B		0,0500	0,047	1,064
Splittschüttung (leicht zementgebunden)	B		0,2000	0,700	0,286
Stahlbeton (2400)	B		0,2000	2,500	0,080
1.228.10 Betonspachtel A + Stolit	B		0,0030	0,700	0,004
		Dicke	**0,5984**		
	Rse+Rsi = 0,34	**Dicke gesamt**	**0,6084**	**U-Wert**	**0,24**

KD01 Decke zu Kellerabteile und Nebenräume

bestehend

	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0600	1,480	0,041
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
Trittschall-Dämmpl. 35	B		0,0350	0,033	1,061
EPS W 20 5	B		0,0500	0,038	1,316
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS-Schüttung gebunden	B		0,0500	0,047	1,064
Stahlbeton (2400)	B		0,1600	2,500	0,064
WDVS-Klebemörtel	B		0,0100	1,050	0,010
FassadenDämmplatte EPS-F	B		0,1000	0,040	2,500
WDVS-Klebemörtel mit Gewebe	B		0,0050	1,050	0,005
		Dicke	**0,4704**		
	Rse+Rsi = 0,34	**Dicke gesamt**	**0,4804**	**U-Wert**	**0,16**

Bauteile

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

ZD01 Zwischendecke (Altbau)

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
1.228.10 Betonspachtel A + Stolit	B		0,0030	0,700	0,004
Stahlbeton (2400)	B		0,2000	2,500	0,080
Splittschüttung (leicht zementgebunden)	B		0,2000	0,700	0,286
EPS-Schüttung gebunden	B		0,0500	0,047	1,064
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS W 20 5	B		0,0500	0,038	1,316
Trittschall-Dämmpl. 35	B		0,0350	0,033	1,061
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0600	1,480	0,041
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
			Dicke	**0,5984**	
	Rse+Rsi = 0,26		**Dicke gesamt**	**0,6084**	**U-Wert**	**0,24**

ZD02 Zwischendecke (Neubau)

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Betonspachtel	B		0,0030	0,700	0,004
Stahlbeton (2400)	B		0,1600	2,500	0,064
EPS-Schüttung gebunden	B		0,0500	0,047	1,064
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS W 20 5	B		0,0500	0,038	1,316
Trittschall-Dämmpl. 35	B		0,0350	0,033	1,061
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0600	1,480	0,041
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
			Dicke	**0,3584**	
	Rse+Rsi = 0,26		**Dicke gesamt**	**0,3684**	**U-Wert**	**0,26**

ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Betonspachtel	B		0,0030	0,700	0,004
Stahlbeton (2400)	B		0,1600	2,500	0,064
EPS-Schüttung gebunden	B		0,0500	0,047	1,064
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS W 20 5	B		0,0500	0,038	1,316
Trittschall-Dämmpl. 35	B		0,0350	0,033	1,061
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0600	1,480	0,041
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
			Dicke	**0,3584**	
	Rse+Rsi = 0,26		**Dicke gesamt**	**0,3684**	**U-Wert**	**0,26**

DD01 Decke über Außenluft (über EG)

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0500	1,480	0,034
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS W 20 4	B		0,0400	0,038	1,053
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
Stahlbeton (2400)	B		0,2000	2,500	0,080
WDVS-Klebemörtel	B		0,0100	1,050	0,010
PTP. Mineral MW-PT 10, 10 cm	B		0,1000	0,036	2,778
WDVS-Klebemörtel mit Gewebe	B		0,0050	1,050	0,005
WDVS-Dünnschichtputz	B		0,0020	0,700	0,003
			Dicke	**0,4074**	
	Rse+Rsi = 0,21		**Dicke gesamt**	**0,4174**	**U-Wert**	**0,24**

Bauteile

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

DD02 Decke über Außenluft (über 2. OG)

bestehend

von Innen nach Außen			Dicke	λ	d / λ
Bodenbelag allgemein	B	*	0,0100	0,130	0,077
1.202.06 Estrichbeton	B		0,0600	1,480	0,041
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
Trittschall-Dämmpl. 35	B		0,0350	0,033	1,061
EPS W 20 5	B		0,0500	0,038	1,316
Z.000.04 Polyäthylen-Folie	B		0,0002	0,200	0,001
EPS-Schüttung gebunden	B		0,0500	0,047	1,064
Splittschüttung (leicht zementgebunden)	B		0,2000	0,700	0,286
Stahlbeton (2400)	B		0,2000	2,500	0,080
WDVS-Klebemörtel	B		0,0100	1,050	0,010
PTP. Mineral MW-PT 10, 10 cm	B		0,1000	0,036	2,778
WDVS-Klebemörtel mit Gewebe	B		0,0050	1,050	0,005
WDVS-Dünnschichtputz	B		0,0020	0,700	0,003
			Dicke	**0,7124**	
Rse+Rsi = 0,21			**Dicke gesamt**	**0,7224**	**U-Wert** **0,15**

FD01 Flachdach, hinterlüftetes Blechdach

bestehend

von Außen nach Innen				Dicke	λ	d / λ
hinterlüftete Dachkonstruktion - Blechdach	B	*		0,1800	0,225	0,800
MW-W, Wärmedämmplatte	B			0,0750	0,036	2,083
EPS-W20 (100mm)	B			0,1000	0,038	2,632
OSB-Platten (650 kg/m³)	B			0,0180	0,130	0,138
Tramdecke dazw.	B		17,1 %	0,1400	0,120	0,200
Luft steh., W-Fluss n. oben 136 < d <= 140 mm	B		82,9 %		0,875	0,133
Tramdecke dazw.	B		17,1 %	0,1000	0,120	0,143
MW-W, Wärmedämmplatte	B		82,9 %		0,039	2,125
OSB-Platten (650 kg/m³)	B			0,0180	0,130	0,138
MW-W Wärmedämmplatte	B			0,0100	0,039	0,256
Lattung dazw.	B		11,9 %	0,0400	0,120	0,040
MW-W, Wärmedämmplatte	B		88,1 %		0,039	0,904
Gipskarton Feuerschutzplatte 12,5mm	B			0,0125	0,250	0,050
				Dicke	**0,5135**	

RTo 8,9663 RTu 8,3992 RT 8,6827 **Dicke gesamt** **0,6935** **U-Wert** **0,12**

Rse+Rsi 0,2

Tramdecke:	Achsabstand	0,700	Breite	0,120	
Tramdecke:	Achsabstand	0,700	Breite	0,120	
Lattung:	Achsabstand	0,420	Breite	0,050	

FD02 Flachdach bekiest

bestehend

von Außen nach Innen			Dicke	λ	d / λ
1.508.02 Schüttung (Sand, Kies, Splitt)	B	*	0,0600	0,700	0,086
Trennvlies	B	*	0,0002	0,500	0,000
Trennfolie	B	*	0,0002	0,200	0,001
Elastomerbitumen-Flachdachbahnen	B		0,0050	0,170	0,029
Elastomerbitumen-Flachdachbahnen	B		0,0040	0,170	0,024
Bitumenbahn mit GG- bzw. GV-Einlage	B		0,0030	0,170	0,018
Gefällebeton (mittlere Dicke)	B		0,0900	1,350	0,067
Stahlbeton (2400)	B		0,2000	2,500	0,080
Beton-Spachtelmasse	B		0,0030	0,780	0,004
			Dicke	**0,3050**	
Rse+Rsi = 0,14			**Dicke gesamt**	**0,3654**	**U-Wert** **2,77**

Bauteile

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

FD03 Terrasse über Wohnungen

bestehend	von Außen nach Innen		Dicke	λ	d / λ
Betonplatten	B		0,0450	2,000	0,023
1.508.02 Schüttung (Sand, Kies, Splitt)	B		0,0300	0,700	0,043
Trennvlies	B		0,0002	0,500	0,000
XPS-G 50 (38 kg/m³) (feucht --> Lambda +25%)	B		0,1600	0,048	3,333
Trennfolie	B		0,0002	0,200	0,001
Elastomerbitumen-Flachdachbahnen	B		0,0050	0,170	0,029
Elastomerbitumen-Flachdachbahnen	B		0,0040	0,170	0,024
Bitumenbahn mit GG- bzw. GV-Einlage	B		0,0030	0,170	0,018
Gefällebeton (mittlere Dicke)	B		0,0900	1,350	0,067
Stahlbeton (2400)	B		0,2000	2,500	0,080
Beton-Spachtelmasse	B		0,0030	0,780	0,004
	Rse+Rsi = 0,14	**Dicke gesamt**	**0,5404**	**U-Wert**	**0,27**

AW01 Außenwand NF ungedämmt

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Gips-Kalk-Innenputz	B		0,0200	0,470	0,043
1.102.04 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,700	0,643
Zementputz	B		0,0300	1,000	0,030
Gips-Kalk-Innenputz	B		0,0200	0,470	0,043
1.102.04 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,700	0,643
Zementputz	B		0,0300	1,000	0,030
	Rse+Rsi = 0,17	**Dicke gesamt**	**1,0000**	**U-Wert**	**0,62**

AW03 Außenwand NF mit WDVS

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Gips-Kalk-Innenputz	B		0,0150	0,470	0,032
1.102.04 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,700	0,643
WDVS-Klebemörtel	B		0,0100	1,050	0,010
MW-PT 10, 6 cm	B		0,0600	0,036	1,667
WDVS-Klebemörtel mit Gewebe	B		0,0050	1,050	0,005
WDVS-Dünnschichtputz	B		0,0020	0,700	0,003
Gips-Kalk-Innenputz	B		0,0150	0,470	0,032
1.102.04 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,700	0,643
WDVS-Klebemörtel	B		0,0100	1,050	0,010
MW-PT 10, 6 cm	B		0,0600	0,036	1,667
WDVS-Klebemörtel mit Gewebe	B		0,0050	1,050	0,005
WDVS-Dünnschichtputz	B		0,0020	0,700	0,003
	Rse+Rsi = 0,17	**Dicke gesamt**	**1,0840**	**U-Wert**	**0,20**

AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Gips-Kalk-Innenputz	B		0,0150	0,470	0,032
2.304.38 Hochlochziegelmauer 30 cm	B		0,3000	0,340	0,882
WDVS-Klebemörtel	B		0,0100	1,050	0,010
MW-PT 10, 6 cm	B		0,0600	0,036	1,667
WDVS-Klebemörtel mit Gewebe	B		0,0050	1,050	0,005
WDVS-Dünnschichtputz	B		0,0020	0,700	0,003
Gips-Kalk-Innenputz	B		0,0150	0,470	0,032
2.304.38 Hochlochziegelmauer 30 cm	B		0,3000	0,340	0,882
WDVS-Klebemörtel	B		0,0100	1,050	0,010
MW-PT 10, 6 cm	B		0,0600	0,036	1,667
WDVS-Klebemörtel mit Gewebe	B		0,0050	1,050	0,005
WDVS-Dünnschichtputz	B		0,0020	0,700	0,003
	Rse+Rsi = 0,17	**Dicke gesamt**	**0,7840**	**U-Wert**	**0,19**

Bauteile

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

AW06 Außenwand im 3. OG (Holzriegelwand)

bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	λ	d / λ
Gipskarton Feuerschutzplatte 12,5mm	B		0,0125	0,250	0,050
Lattung dazw.	B	11,9 %	0,0400	0,120	0,040
MW-W, Wärmedämmplatte	B	88,1 %		0,039	0,904
MW-W Wärmedämmplatte	B		0,0100	0,039	0,256
OSB-Platten (650 kg/m³)	B		0,0180	0,130	0,138
Riegelkonstruktion dazw.	B	16,0 %	0,1600	0,120	0,213
MW-W, Wärmedämmplatte	B	84,0 %		0,039	3,446
OSB Platte (640)	B		0,0160	0,120	0,133
Holzwolle Leichtbauplatte 50mm	B		0,0500	0,090	0,556
Lattung dazw.	B	17,8 %	0,0300	0,120	0,044
Luft senkrecht	B	82,2 %		0,200	0,123
Faserzement-Fassadenplatten	B		0,0080	0,400	0,020

RTo 5,9330 RTu 5,4769 RT 5,7049 **Dicke gesamt 0,3445 U-Wert 0,18**

Rse+Rsi 0,26

Lattung:	Achsabstand	0,420	Breite	0,050	
Riegelkonstruktion:	Achsabstand	0,500	Breite	0,080	
Lattung:	Achsabstand	0,450	Breite	0,080	

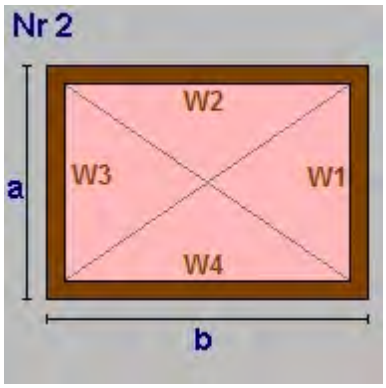
IW02 Wand zu unbeheizten Räumen HLZ 30 ungedämmt

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Gips-Kalk-Innenputz	B	0,0200	0,470	0,043
2.304.38 Hochlochziegelmauer 30 cm	B	0,3000	0,340	0,882
Zementputz	B	0,0300	1,000	0,030

Rse+Rsi = 0,26 **Dicke gesamt 0,3500 U-Wert 0,82**

Dicke ... wärmetechnisch relevante Dicke
Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ[W/mK]
*... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht
RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

EG Stiegenhaus

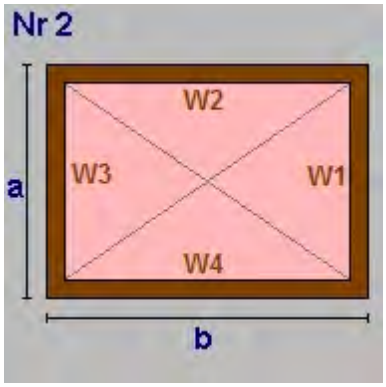



```
a =  5,62     b  =  5,90
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,60 => 3,10m
BGF       33,16m²  BRI    102,74m³

Wand W1   17,41m²  AW01 Außenwand NF ungedämmt
Wand W2   18,28m²  IW02 Wand zu unbeheizten Räumen HLZ 30 ung
Wand W3   17,41m²  IW02
Wand W4   18,28m²  IW02
Decke     33,16m²  ZD01 Zwischendecke (Altbau)
Boden     33,16m²  EB01 Boden gegen Erde
```

EG Summe

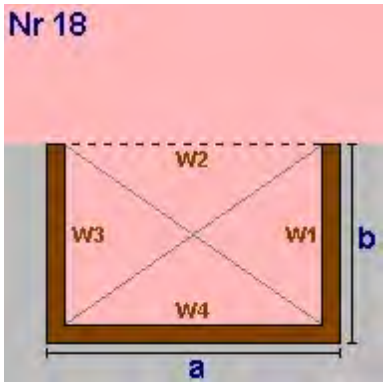
EG Bruttogrundfläche [m²]:	**33,16**
EG Bruttorauminhalt [m³]:	**102,74**

OG1 Altbau (W1, W2)



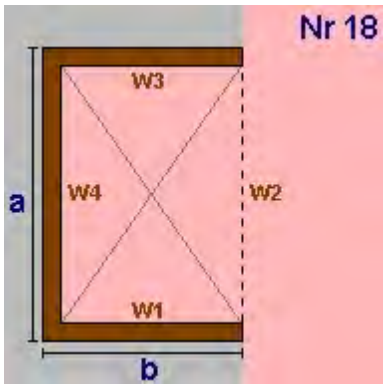

```
a = 16,27     b  = 10,88
lichte Raumhöhe  =  3,07 + obere Decke: 0,36 => 3,43m
BGF      177,02m²  BRI    606,89m³

Wand W1   55,78m²  AW03 Außenwand NF mit WDVS
Wand W2   37,30m²  AW03
Wand W3   55,78m²  AW03
Wand W4   37,30m²  AW03
Decke    128,99m²  ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
Teilung   48,03m²  FD03

Boden    143,86m²  ID02 Fußboden zu Geschäftsräumen
Teilung  -33,16m²  ZD01
```

OG1 Altbau (W2 Anbau Süd)



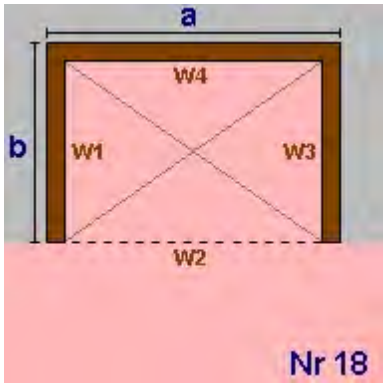

```
a =  7,77     b  =  4,30
lichte Raumhöhe  =  3,07 + obere Decke: 0,36 => 3,43m
BGF       33,41m²  BRI    114,55m³

Wand W1   14,74m²  AW03 Außenwand NF mit WDVS
Wand W2  -26,64m²  AW03
Wand W3   14,74m²  AW03
Wand W4   26,64m²  AW03
Decke     27,23m²  ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
Teilung    6,18m²  FD03

Boden     17,87m²  ID02 Fußboden zu Geschäftsräumen
Teilung   15,54m²  DD01
```

OG1 Neubau (Südteil W3 - W7)




```
a =  8,00     b  = 33,80
lichte Raumhöhe  =  2,60 + obere Decke: 0,36 => 2,96m
BGF      270,40m²  BRI    799,95m³

Wand W1   99,99m²  AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W2  -23,67m²  AW03 Außenwand NF mit WDVS
Wand W3   99,99m²  AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W4   23,67m²  AW04
Decke    270,40m²  ZD02 Zwischendecke (Neubau)
Boden     90,48m²  KD01 Decke zu Kellerabteile und Nebenräume
Teilung  179,92m²  ID01
```

OG1 Neubau (Nordteil W4 - W7)

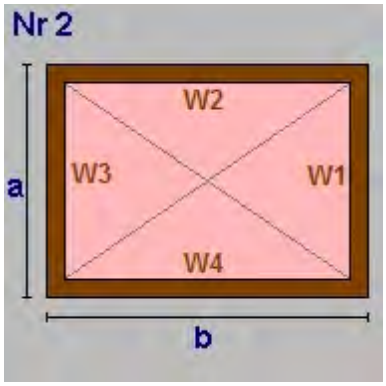



```
a = 26,50     b  =  4,70
lichte Raumhöhe  =  2,60 + obere Decke: 0,36 => 2,96m
BGF      124,55m²  BRI    368,47m³

Wand W1   13,90m²  AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W2  -78,40m²  AW04
Wand W3   13,90m²  AW04
Wand W4   78,40m²  AW04
Decke    124,55m²  ZD02 Zwischendecke (Neubau)
Boden    124,55m²  ID01 Decke zu Garage
```

OG1 Summe

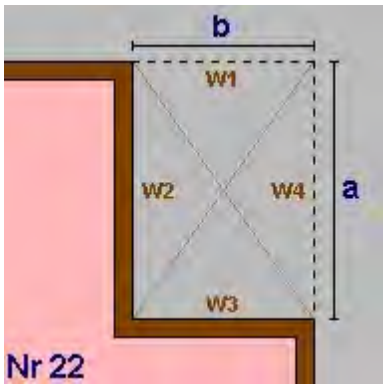
OG1 Bruttogrundfläche [m²]:	**605,38**
OG1 Bruttorauminhalt [m³]:	**1 889,85**

OG2 Aufstockung Altbau (W8)



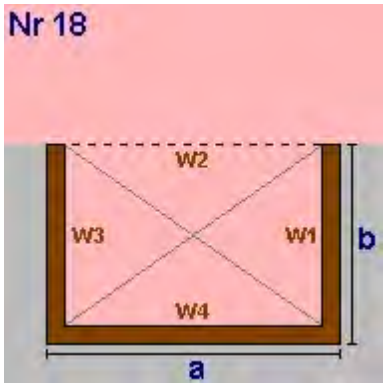

```
a = 14,77     b  = 10,88
lichte Raumhöhe  =  2,60 + obere Decke: 0,36 => 2,96m
BGF      160,70m²  BRI    475,41m³

Wand W1   43,70m²  AW03 Außenwand NF mit WDVS
Wand W2   32,19m²  AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W3   43,70m²  AW04
Wand W4   32,19m²  AW04
Decke     82,92m²  ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
Teilung   77,78m²  FD03

Boden   -160,70m²  ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
```

OG2 Aufstockung Altbau (Korrektur W8)



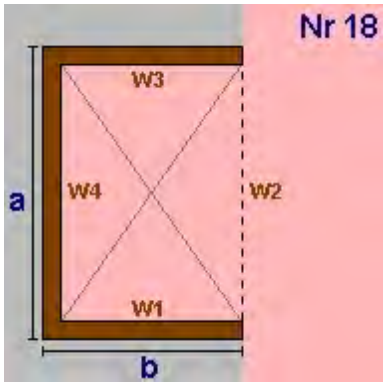

```
a =  2,88     b  = 10,88
lichte Raumhöhe  =  2,60 + obere Decke: 0,54 => 3,14m
BGF      -31,33m² BRI    -98,40m³

Wand W1  -34,17m² AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W2    9,04m² AW04
Wand W3   34,17m² AW04
Wand W4   -9,04m² AW03 Außenwand NF mit WDVS
Decke    -31,33m² FD03 Terrasse über Wohnungen
Boden     31,33m² ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
```

OG2 Aufstockung Altbau (W8 Anbau Süd)



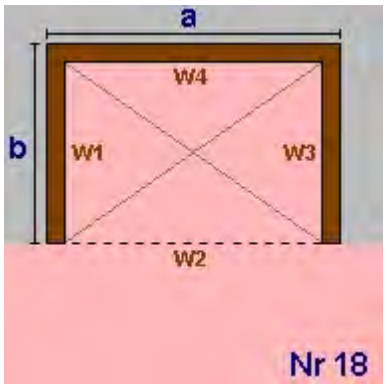

```
a =  6,23     b  =  4,30
lichte Raumhöhe  =  2,60 + obere Decke: 0,36 => 2,96m
BGF       26,79m² BRI     79,25m³

Wand W1   12,72m² AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W2  -18,43m² AW04
Wand W3   12,72m² AW04
Wand W4   18,43m² AW04
Decke     13,71m² ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
Teilung   13,08m² FD03

Boden    -26,79m² ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
```

OG2 Neubau (Südteil W9 - W13)




```
a =  8,00     b  = 33,80
lichte Raumhöhe  =  2,60 + obere Decke: 0,36 => 2,96m
BGF      270,40m² BRI    799,95m³

Wand W1   99,99m² AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W2  -23,67m² AW04
Wand W3   99,99m² AW04
Wand W4   23,67m² AW04
Decke    149,48m² ZD02 Zwischendecke (Neubau)
Teilung  120,92m² FD03

Boden   -270,40m² ZD02 Zwischendecke (Neubau)
```

OG2 Neubau (Nordteil W10 - W13)

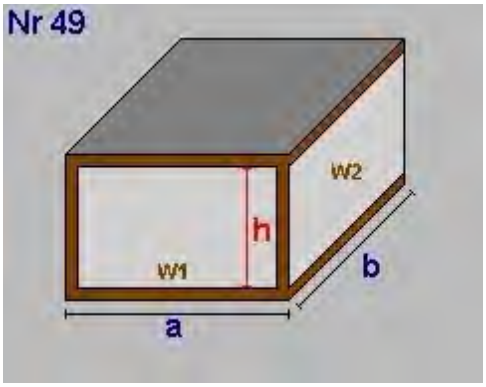



```
a = 26,50     b  =  4,70
lichte Raumhöhe  =  2,60 + obere Decke: 0,36 => 2,96m
BGF      124,55m²  BRI    368,47m³

Wand W1   13,90m²  AW04 Außenwand HLZ 30 mit WDVS
Wand W2  -78,40m²  AW04
Wand W3   13,90m²  AW04
Wand W4   78,40m²  AW04
Decke     74,55m²  ZD02 Zwischendecke (Neubau)
Teilung   50,00m²  FD03

Boden   -124,55m²  ZD02 Zwischendecke (Neubau)
```

OG2 Summe

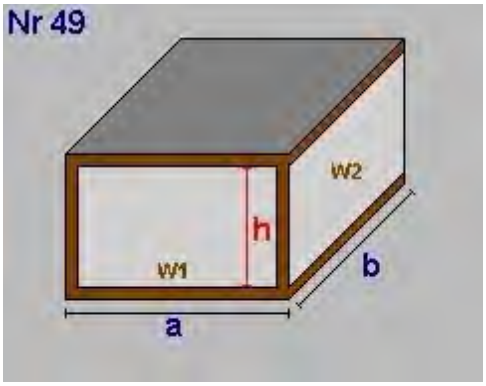
OG2 Bruttogrundfläche [m²]:	**551,10**
OG2 Bruttorauminhalt [m³]:	**1 624,68**

DG Holzriegelbau (W14)




```
a =  7,78     b  = 13,32
lichte Raumhöhe(h)=  2,60 + obere Decke: 0,31 => 2,91m
BGF      103,63m²  BRI    301,04m³

Decke    103,63m²
Wand W1   22,60m²  AW06 Außenwand im 3. OG (Holzriegelwand)
Wand W2   38,69m²  AW06
Wand W3   22,60m²  AW06
Wand W4   38,69m²  AW06
Decke    103,63m²  FD02 Flachdach bekiest
Boden    -96,63m²  ZD03 Zwischendecke (Aufstockung Altbau)
Teilung    7,00m²  DD02
```

DG Holzriegelbau (W15 - W16)




```
a = 27,09     b  =  8,27
lichte Raumhöhe(h)=  2,60 + obere Decke: 0,51 => 3,11m
BGF      224,03m²  BRI    697,53m³

Decke    224,03m²
Wand W1   84,34m²  AW06 Außenwand im 3. OG (Holzriegelwand)
Wand W2   25,75m²  AW06
Wand W3  -84,34m²  AW06
Wand W4   25,75m²  AW06
Decke    224,03m²  FD01 Flachdach, hinterlüftetes Blechdach
Boden   -224,03m²  ZD02 Zwischendecke (Neubau)
```

DG Summe

DG Bruttogrundfläche [m²]:	**327,66**
DG Bruttorauminhalt [m³]:	**998,57**

Deckenvolumen EB01

```
Fläche     33,16 m²  x Dicke 0,22 m =       7,29 m³
```

Deckenvolumen ID01

```
Fläche    304,47 m²  x Dicke 0,49 m =     147,79 m³
```

Deckenvolumen KD01

Fläche	90,48 m²	x Dicke 0,47 m =	42,56 m³

Deckenvolumen DD01

Fläche	15,54 m²	x Dicke 0,41 m =	6,33 m³

Deckenvolumen DD02

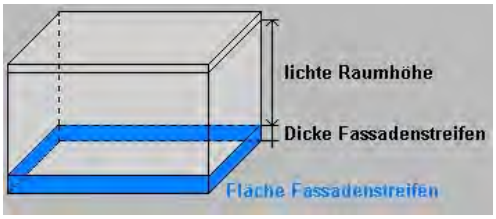
Fläche	7,00 m²	x Dicke 0,71 m =	4,99 m³

Deckenvolumen ID02

Fläche	161,73 m²	x Dicke 0,60 m =	96,78 m³

Bruttorauminhalt [m³]: 305,74

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung



Wand		Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	-	EB01	0,220m	5,62m	1,24m²
AW03	-	KD01	0,470m	-8,00m	-3,76m²
AW03	-	ID02	0,598m	62,90m	37,64m²
AW04	-	ID01	0,485m	9,40m	4,56m²
AW04	-	KD01	0,470m	75,60m	35,56m²
IW02	-	EB01	0,220m	17,42m	3,83m²

Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]: 1 517,30
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]: 4 921,59

Fenster und Türen

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m²	Ug W/m²K	Uf W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	Uw W/m²K	AxUxf W/K	g	fs
B			Prüfnormmaß Typ 1 (T1)	1,23	1,48	1,82	1,10	1,40	0,070	1,27	1,36		0,60	
B			Prüfnormmaß Typ 2 (T2) - Fenstertür	1,48	2,18	3,23	1,10	1,40	0,070	2,47	1,31		0,60	
										3,74				
N 180°														
B	T1	OG1	AW03 2 Fenster 1,90 x 1,65	1,90	1,65	6,27	1,10	1,40	0,070	4,80	1,31	8,21	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04 1 Fenster 0,70 x 0,70	0,70	0,70	0,49	1,10	1,40	0,070	0,23	1,53	0,75	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04 1 Fenster 1,10 x 0,90	1,10	0,90	0,99	1,10	1,40	0,070	0,60	1,44	1,42	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 2 Fenstertür 1,00 x 2,40	1,00	2,40	4,80	1,10	1,40	0,070	3,40	1,36	6,53	0,60	0,40
B		OG2	AW04 12 0,90 x 2,00 Haustür	0,90	2,00	21,60					1,00	21,60		
B		DG	AW06 3 0,90 x 2,00 Haustür	0,90	2,00	5,40					1,00	5,40		
			21			**39,55**				**9,03**		**43,91**		
NNW 157°														
B	T1	OG2	AW04 2 Fenster 1,10 x 1,30	1,10	1,30	2,86	1,10	1,40	0,070	1,90	1,39	3,98	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04 10 Fenster 1,80 x 1,30	1,80	1,30	23,40	1,10	1,40	0,070	17,06	1,34	31,36	0,60	0,40
B	T1	DG	AW06 1 Fenster 1,10 x 0,90	1,10	0,90	0,99	1,10	1,40	0,070	0,60	1,44	1,42	0,60	0,40
B	T1	DG	AW06 1 Fenster 1,60 x 1,30	1,60	1,30	2,08	1,10	1,40	0,070	1,49	1,35	2,81	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06 3 Fenstertür 1,10 x 2,40	1,10	2,40	7,92	1,10	1,40	0,070	5,76	1,34	10,65	0,60	0,40
B	T1	DG	AW06 1 Fenster 1,90 x 1,40	1,90	1,40	2,66	1,10	1,40	0,070	1,98	1,33	3,53	0,60	0,40
			18			**39,91**				**28,79**		**53,75**		
O -90°														
B		EG	AW01 1 0,90 x 2,00 Haustür	0,90	2,00	1,80					1,90	3,42		
B	T1	OG1	AW03 1 Fenster 1,57 x 0,70	1,57	0,70	1,10	1,10	1,40	0,070	0,65	1,46	1,60	0,60	0,40
B	T1	OG1	AW03 2 Fenster 1,70 x 1,50	1,70	1,50	5,10	1,10	1,40	0,070	3,79	1,33	6,78	0,60	0,40
B	T1	OG1	AW03 3 Fenster 1,20 x 1,80	1,20	1,80	6,48	1,10	1,40	0,070	4,65	1,35	8,75	0,60	0,40
B	T1	OG1	AW03 1 Fenster 1,70 x 1,80	1,70	1,80	3,06	1,10	1,40	0,070	2,34	1,31	4,01	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04 1 Fenster 0,60 x 0,70	0,60	0,70	0,42	1,10	1,40	0,070	0,18	1,56	0,65	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 1 Fenstertür 0,90 x 2,10	0,90	2,10	1,89	1,10	1,40	0,070	1,28	1,39	2,62	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 1 Fenstertür 1,70 x 2,50	1,70	2,50	4,25	1,10	1,40	0,070	3,37	1,29	5,46	0,60	0,40
B	T1	DG	AW06 1 Fenster 1,90 x 0,50	1,90	0,50	0,95	1,10	1,40	0,070	0,47	1,54	1,46	0,60	0,40
			12			**25,05**				**16,73**		**34,75**		
S 0°														
B	T1	OG1	AW03 2 Fenster 1,20 x 1,80	1,20	1,80	4,32	1,10	1,40	0,070	3,10	1,35	5,84	0,60	0,40
B	T1	OG1	AW03 1 Fenster 1,70 x 1,80	1,70	1,80	3,06	1,10	1,40	0,070	2,34	1,31	4,01	0,60	0,40
B	T2	OG1	AW03 1 Fenstertür 1,40 x 2,50	1,40	2,50	3,50	1,10	1,40	0,070	2,69	1,31	4,58	0,60	0,40
B	T2	OG1	AW03 1 Fenstertür 2,80 x 2,50	2,80	2,50	7,00	1,10	1,40	0,070	5,88	1,25	8,72	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04 1 Fenster 3,00 x 1,10	3,00	1,10	3,30	1,10	1,40	0,070	2,45	1,33	4,40	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 1 Fenstertür 0,90 x 2,10	0,90	2,10	1,89	1,10	1,40	0,070	1,28	1,39	2,62	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 1 Fenstertür 1,75 x 2,20	1,75	2,20	3,85	1,10	1,40	0,070	3,03	1,29	4,97	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 2 Fenstertür 1,70 x 2,50	1,70	2,50	8,50	1,10	1,40	0,070	6,75	1,29	10,93	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 2 Fenstertür 2,20 x 2,55	2,20	2,55	11,22	1,10	1,40	0,070	9,23	1,26	14,15	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 1 Fenstertür 1,10 x 2,40	1,10	2,40	2,64	1,10	1,40	0,070	1,92	1,34	3,55	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04 1 Fenstertür 2,20 x 2,60	2,20	2,60	5,72	1,10	1,40	0,070	4,71	1,26	7,20	0,60	0,40

Fenster und Türen

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

	Typ	Bauteil		Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m²	Ug W/m²K	Uf W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	Uw W/m²K	AxUxf W/K	g	fs
B	T2	OG2	AW04	1	Fenstertür 4,33 x 2,60	4,33	2,60	11,26	1,10	1,40	0,070	9,78	1,22	13,74	0,60	0,40
				15				**66,26**				**53,16**		**84,71**		
	SSO -22°															
B	T1	OG2	AW04	2	Fenster 1,55 x 1,55	1,55	1,55	4,81	1,10	1,40	0,070	3,54	1,33	6,41	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04	2	Fenstertür 6,07 x 2,55	6,07	2,55	30,96	1,10	1,40	0,070	27,26	1,21	37,45	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04	2	Fenstertür 2,60 x 2,60	2,60	2,60	13,52	1,10	1,40	0,070	11,33	1,25	16,86	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04	2	Fenstertür 3,45 x 2,60	3,45	2,60	17,94	1,10	1,40	0,070	15,37	1,23	22,07	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04	2	Fenstertür 4,40 x 2,60	4,40	2,60	22,88	1,10	1,40	0,070	19,90	1,22	27,90	0,60	0,40
B	T1	DG	AW06	1	Fenster 0,90 x 1,30	0,90	1,30	1,17	1,10	1,40	0,070	0,73	1,42	1,66	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06	2	Fenstertür 1,00 x 2,40	1,00	2,40	4,80	1,10	1,40	0,070	3,40	1,36	6,53	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06	1	Fenstertür 2,10 x 2,40	2,10	2,40	5,04	1,10	1,40	0,070	4,10	1,27	6,39	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06	1	Fenstertür 2,90 x 2,40	2,90	2,40	6,96	1,10	1,40	0,070	5,84	1,25	8,67	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06	1	Fenstertür 3,50 x 2,40	3,50	2,40	8,40	1,10	1,40	0,070	7,15	1,24	10,38	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06	1	Fenstertür 4,50 x 2,40	4,50	2,40	10,80	1,10	1,40	0,070	9,33	1,22	13,23	0,60	0,40
				17				**127,28**				**107,95**		**157,55**		
	W 90°															
B	T1	OG1	AW03	1	Fenster 1,10 x 0,70	1,10	0,70	0,77	1,10	1,40	0,070	0,42	1,48	1,14	0,60	0,40
B	T1	OG1	AW03	1	Fenster 1,40 x 1,50	1,40	1,50	2,10	1,10	1,40	0,070	1,51	1,35	2,83	0,60	0,40
B	T2	OG1	AW03	1	Fenstertür 1,40 x 2,50	1,40	2,50	3,50	1,10	1,40	0,070	2,69	1,31	4,58	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04	2	Fenster 0,60 x 0,70	0,60	0,70	0,84	1,10	1,40	0,070	0,36	1,56	1,31	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04	1	Fenster 0,60 x 1,50	0,60	1,50	0,90	1,10	1,40	0,070	0,49	1,50	1,35	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04	1	Fenster 1,40 x 1,50	1,40	1,50	2,10	1,10	1,40	0,070	1,51	1,35	2,83	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04	1	Fenster 3,20 x 1,50	3,20	1,50	4,80	1,10	1,40	0,070	3,81	1,29	6,17	0,60	0,40
B	T1	OG2	AW04	2	Fenstertür 3,30 x 2,60	3,30	2,60	17,16	1,10	1,40	0,070	14,66	1,23	21,15	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04	1	Fenstertür 4,10 x 2,60	4,10	2,60	10,66	1,10	1,40	0,070	9,23	1,22	13,03	0,60	0,40
				11				**42,83**				**34,68**		**54,39**		
	WSW 67°															
B	T1	OG2	AW04	2	Fenster 1,55 x 1,55	1,55	1,55	4,81	1,10	1,40	0,070	3,54	1,33	6,41	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04	1	Fenstertür 1,10 x 2,40	1,10	2,40	2,64	1,10	1,40	0,070	1,92	1,34	3,55	0,60	0,40
B	T2	OG2	AW04	6	Fenstertür 1,90 x 2,60	1,90	2,60	29,64	1,10	1,40	0,070	23,99	1,27	37,71	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06	1	Fenstertür 1,10 x 2,40	1,10	2,40	2,64	1,10	1,40	0,070	1,92	1,34	3,55	0,60	0,40
B	T2	DG	AW06	1	Fenstertür 4,35 x 2,40	4,35	2,40	10,44	1,10	1,40	0,070	9,00	1,23	12,80	0,60	0,40
				11				**50,17**				**40,37**		**64,02**		
Summe				**105**				**391,05**				**290,71**		**493,08**		

Ug... Uwert Glas Uf... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
Typ... Prüfnormmaßtyp B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

Rahmen

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Typ 1 (T1)	0,110	0,110	0,110	0,110	30								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Typ 2 (T2)	0,110	0,110	0,110	0,110	23								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,90 x 0,50	0,110	0,110	0,110	0,110	50								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,10 x 0,90	0,110	0,110	0,110	0,110	40								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 0,90 x 1,30	0,110	0,110	0,110	0,110	37								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,60 x 1,30	0,110	0,110	0,110	0,110	28								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 1,00 x 2,40	0,110	0,110	0,110	0,110	29								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 1,10 x 2,40	0,110	0,110	0,110	0,110	27								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 2,10 x 2,40	0,110	0,110	0,110	0,110	19								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 2,90 x 2,40	0,110	0,110	0,110	0,110	16								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 3,50 x 2,40	0,110	0,110	0,110	0,110	15								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 4,35 x 2,40	0,110	0,110	0,110	0,110	14								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 4,50 x 2,40	0,110	0,110	0,110	0,110	14								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,90 x 1,40	0,110	0,110	0,110	0,110	25								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,10 x 0,70	0,110	0,110	0,110	0,110	45								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,57 x 0,70	0,110	0,110	0,110	0,110	41								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,40 x 1,50	0,110	0,110	0,110	0,110	28								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,70 x 1,50	0,110	0,110	0,110	0,110	26								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,90 x 1,65	0,110	0,110	0,110	0,110	23								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,20 x 1,80	0,110	0,110	0,110	0,110	28								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,70 x 1,80	0,110	0,110	0,110	0,110	24								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 1,40 x 2,50	0,110	0,110	0,110	0,110	23								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 2,80 x 2,50	0,110	0,110	0,110	0,110	16								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 0,60 x 0,70	0,110	0,110	0,110	0,110	57								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 0,70 x 0,70	0,110	0,110	0,110	0,110	53								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 3,00 x 1,10	0,110	0,110	0,110	0,110	26								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,10 x 1,30	0,110	0,110	0,110	0,110	34								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,80 x 1,30	0,110	0,110	0,110	0,110	27								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 0,60 x 1,50	0,110	0,110	0,110	0,110	46								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 3,20 x 1,50	0,110	0,110	0,110	0,110	21								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenster 1,55 x 1,55	0,110	0,110	0,110	0,110	26								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 0,90 x 2,10	0,110	0,110	0,110	0,110	32								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 1,75 x 2,20	0,110	0,110	0,110	0,110	21								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 1,70 x 2,50	0,110	0,110	0,110	0,110	21								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 2,20 x 2,55	0,110	0,110	0,110	0,110	18								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)

Rahmen

Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

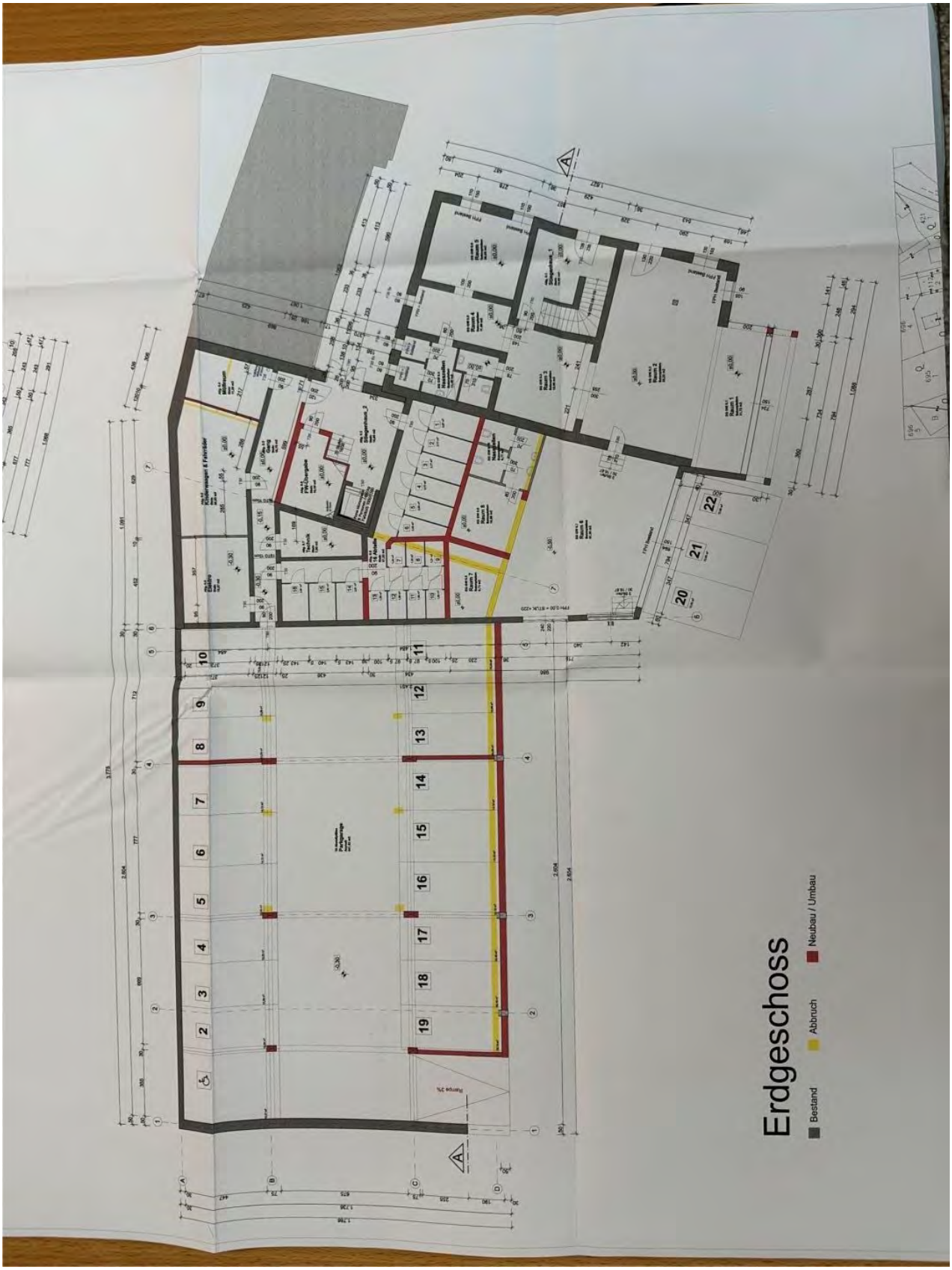
Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Fenstertür 6,07 x 2,55	0,110	0,110	0,110	0,110	12								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 1,90 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	19								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 2,20 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	18								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 2,60 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	16								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 3,30 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	15								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 3,45 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	14								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 4,10 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	13								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 4,33 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	13								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)
Fenstertür 4,40 x 2,60	0,110	0,110	0,110	0,110	13								Kunststoff-Alu-Rahmen <=71 Stockra... (bis 08.21)

Rb.li,re,o,u ..... Rahmenbreite links,rechts,oben, unten [m]
Stb. ..... Stulpbreite [m]
Pfb. ..... Pfostenbreite [m]
Typ ..... Prüfnormmaßtyp

H-Sp. Anz ..... Anzahl der horizontalen Sprossen
V-Sp. Anz ..... Anzahl der vertikalen Sprossen

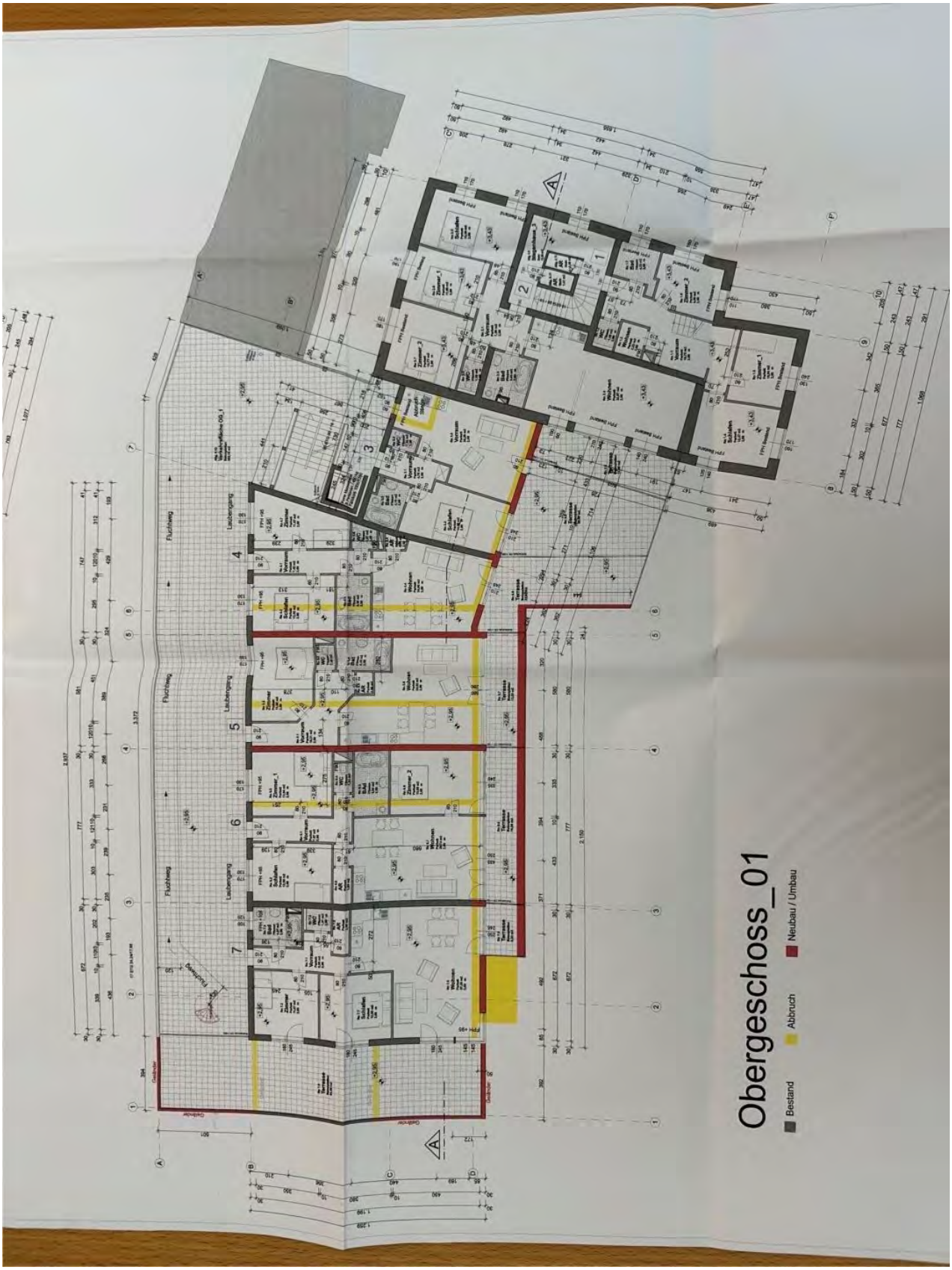
% ..... Rahmenanteil des gesamten Fensters
Spb. .... Sprossenbreite [m]

Bilderdruck
Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen



AR47 EG.jpg

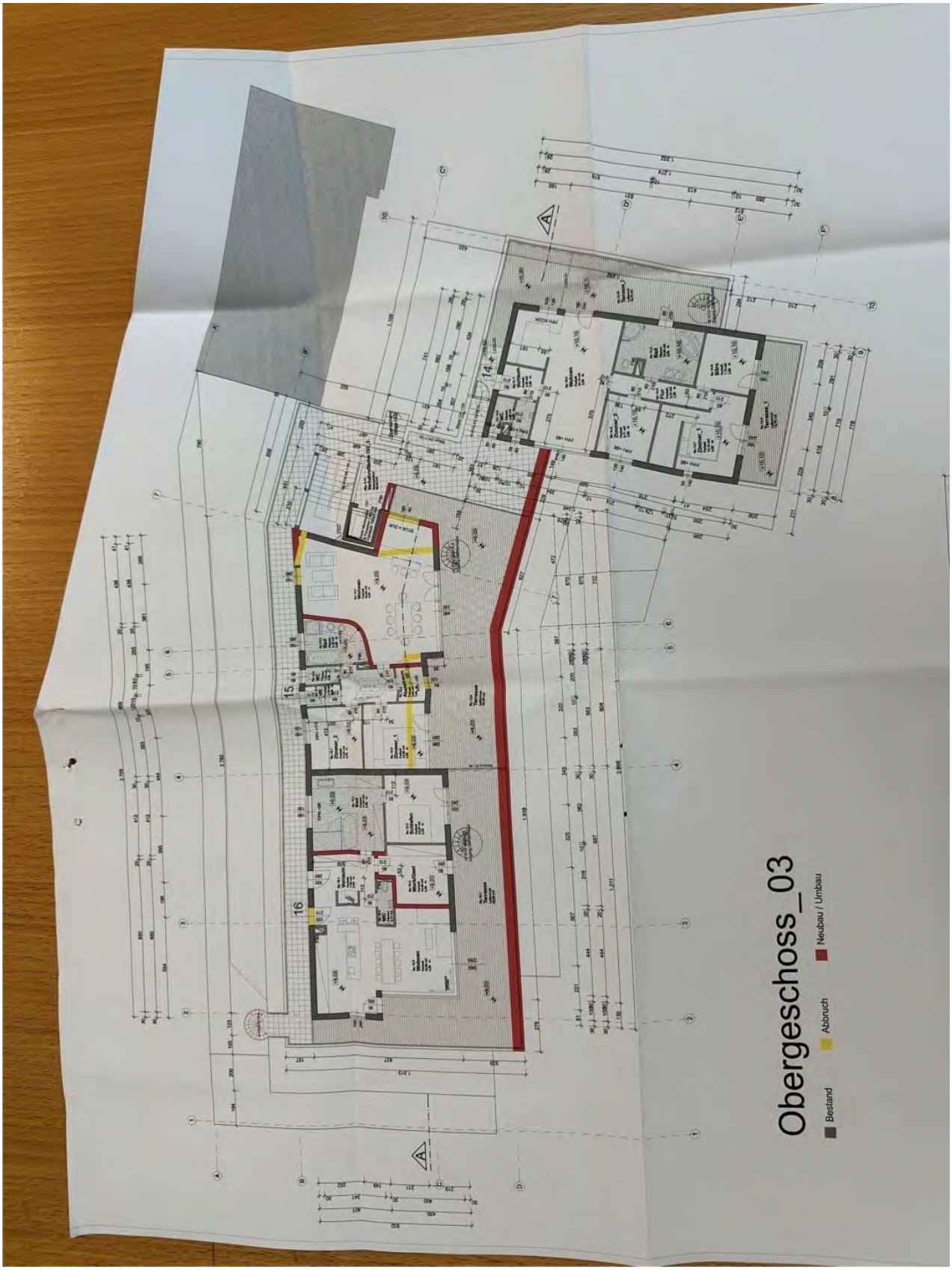
Bilderdruck
Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen



AR47 OG1.jpg

Bilderdruck
Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz - Wohnflächen

AR47 OG2.jpg



AR47 OG3.jpg

NOTARIAT DR. CZAPKA - DEUTSCHLANDSBERG

18757/08

ÖFFENTLICHER NOTAR DR. PETER CZAPKA

A-8530 DEUTSCHLANDSBERG / SCHULGASSE 27 / TEL: 03462-5444 / FAX: 03462-5444-16 / e-mail: notar@czapka.at

40239

GRE selbstberechnet / ~~angezeigt~~
am 01.10.2008 zu
Erf. Nr. 79-216377/2008

KAUFVERTRAGSNACHTRAG und

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der unter FN 58515 b protokollierten **casa nova projektentwicklung gmbh** mit dem Sitz in Graz und der Geschäftsanschrift Leechgasse 58, 8010 Graz

einerseits und

2. der unter FN 220144 t protokollierten **APS Bau & PlanungsGmbH** mit dem Sitz in Lieboch und der Geschäftsanschrift Föhrengasse 2, 8501 Lieboch
3. Herrn **Eric Armengaud**, geboren am 06.10.1978, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz
4. Frau **Christina Kugi**, geboren am 10.11.1979, ebendort
5. Herrn **Oliver Berner**, geboren am 24.08.1969, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz
6. Frau **Tanja Faber**, geboren am 07.08.1976, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz
7. Herrn **Ing. Peter Fabian**, geboren am 22.09.1943, Ziegelstraße 9e, 8045 Graz
8. Herrn **Wolfgang Fesl**, geboren am 08.11.1969, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz

9. Frau **Sabine Fesl-Längauer**, geboren am 12.02.1968, ebendort

10. Frau **Doris Krisper**, geboren am 13.12.1980, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz

11. Herrn **Ernst Lackner**, geboren am 13.01.1966, Seecorso 40, 9220 Velden

12. Frau **Dorit Podrekar**, geboren am 04.03.1976, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz

13. Herrn **Hassan Rezaeian**, geboren am 27.07.1964, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz

14. Frau **Mag. Barbara Schachner**, geboren am 03.10.1967, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz

15. Herrn **Karl Heinz Scheiber**, geboren am 30.07.1969, Krottendorferstraße 78a, 8052 Graz

16. Herrn **Mag. Gilbert Sterl**, geboren am 07.12.1972, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz

17. Frau **Dr. Elisabeth Maier**, geboren am 09.12.1976, ebendort

18. Frau **Mag. Astrid Völkl**, geboren am 28.06.1982, Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz

andererseits wie folgt:

1. Definitionen, Sach- und Rechtslage

1.1. Vertragsliegenschaft

Die **casa nova projektentwicklung gmbh** ist auf Grund des Kaufvertrages vom 07.11.1969 grundbücherlich Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 1416 KG 63108 Andritz**, Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost, bestehend derzeit aus den Grundstücken 694/1, 694/2 und .111/2 je der KG 63108 Andritz im unverbürgten Katasterausmaß von zusammen 1392 m².

Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude Andritzer Reichsstraße 47.

1.2. Kaufverträge Liste 1

Mit den in der nachstehenden Liste 1 angeführten Kaufverträgen hat die casa nova projektentwicklung gmbh den darin angeführten Vertragspartnern die darin angeführten Wohnungseigentumsobjekte verkauft, wobei den Kaufverträgen das vorläufige Nutzwertgutachten vom 07.02.2006 bzw. 06.12.2006 des Herrn Dipl. Ing. Jörg Jandl, Marschallgasse 15, 8020 Graz, zugrunde gelegt wurde.

Es folgt nun die genannte Liste 1:

Liste 1

ursprünglich gekaufte Anteile nach den vorläufigen Nutzwertgutachten des DI Jandl vom 07.02.2006 bzw. 06.12.2006

Käufer	Geburts-datum bzw. FN	Kaufvertrags-datum	Erfassungsnr. beim Finanzamt	Wohnung Top Nummer	Anteile	KFZ-Abstell-platz Top Nummer	Anteile
Oliver **Berner**	24.08.1969	17.10.2006	79-217658/06	1	98/1759	37	10/1759
Tanja **Faber**	07.08.1976	30.05.2006	79-208949/06	3	52/1759	38	4/1759
Doris **Krisper**	13.12.1980	29.05.2007	79-209142/07	4	67/1777	PG 2	7/1777
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	04.04.2007	79-205908/07	5	71/1777	PG 4	7/1777
Hassan **Rezaeian**	27.07.1964	01.04.2008	79-205229/08	6	95/1777	PG 18	7/1777
Mag. Barbara **Schachner**	03.10.1967	10.04.2006	79-206422/06	8	82/1759	27	7/1759
Eric **Armengaud**	06.10.1978	06.03.2007	79-204004/07	8	101/3554	PG 14	4/1777
Christina **Kugi**	10.11.1979	"	"	8	101/3554	PG 14	4/1777
Mag. Astrid **Völkl**	28.06.1982	14.12.2006	79-220981/06	9	56/1777	PG 15	8/1777
Ernst **Lackner**	13.01.1966	05.10.2006	79-217027/06	11	68/1759	28	7/1759
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	13.04.2006 in Ver-	79-206424/06	12	99/1777	PG 5	8/1777
APS Bau & PlanungsGmbH		bindung mit Nachtrag	79-201733/07			PG 6	8/1777
		vom 30.01.2007					
Ing. Peter **Fabian**	22.09.1943	30.05.2006	79-208945/06	15	73/1759	26	7/1759
Dorit **Podrekar**	04.03.1976	31.08.2006	79-215149/06	16	110/1759	24	7/1759
Dorit **Podrekar**	04.03.1976	"	"			25	7/1759
Mag. Gilbert **Sterl**	07.12.1972	31.08.2006	79-215145/06	17	114/3518	34	7/3518
Dr. Elisabeth **Maier**	09.12.1976	"	"	17	114/3518	34	7/3518
Wolfgang **Fesl**	08.11.1969	07.04.2006	79-206417/06	18	113/3518	35	7/3518
Wolfgang **Fesl**	08.11.1969	"	"			36	7/3518
Sabine **Fesl-Längauer**	12.02.1968	"	"	18	113/3518	35	7/3518
Sabine **Fesl-Längauer**	12.02.1968	"	"			36	7/3518

Liste 1

ursprünglich gekaufte Anteile nach den vorläufigen Nutzwertgutachten des DI Jandl vom 07.02.2006 bzw. 06.12.2006

Käufer	Geburts-datum bzw. FN	Kaufvertrags-datum	Erfassungsnr. beim Finanzamt	Wohnung Top Nummer	Anteile	KFZ-Abstell-platz Top Nummer	Anteile
Oliver **Berner**	24.08.1969	17.10.2006	79-217658/06	1	98/1759	37	10/1759
Tanja **Faber**	07.08.1976	30.05.2006	79-208949/06	3	52/1759	38	4/1759
Doris **Krisper**	13.12.1980	29.05.2007	79-209142/07	4	67/1777	PG 2	7/1777
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	04.04.2007	79-205908/07	5	71/1777	PG 4	7/1777
Hassan **Rezaeian**	27.07.1964	01.04.2008	79-205229/08	6	95/1777	PG 18	7/1777
Mag. Barbara **Schachner**	03.10.1967	10.04.2006	79-206422/06	8	82/1759	27	7/1759
Eric **Armengaud**	06.10.1978	06.03.2007	79-204004/07	8	101/3554	PG 14	4/1777
Christina **Kugi**	10.11.1979	"	"	8	101/3554	PG 14	4/1777
Mag. Astrid **Völkl**	28.06.1982	14.12.2006	79-220981/06	9	56/1777	PG 15	8/1777
Ernst **Lackner**	13.01.1966	05.10.2006	79-217027/06	11	68/1759	28	7/1759
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	13.04.2006 in Ver-	79-206424/06	12	99/1777	PG 5	8/1777
APS Bau & PlanungsGmbH		bindung mit Nachtrag	79-201733/07			PG 6	8/1777
		vom 30.01.2007					
Ing. Peter **Fabian**	22.09.1943	30.05.2006	79-208945/06	15	73/1759	26	7/1759
Dorit **Podrekar**	04.03.1976	31.08.2006	79-215149/06	16	110/1759	24	7/1759
Dorit **Podrekar**	04.03.1976	"	"			25	7/1759
Mag. Gilbert **Sterl**	07.12.1972	31.08.2006	79-215145/06	17	114/3518	34	7/3518
Dr. Elisabeth **Maier**	09.12.1976	"	"	17	114/3518	34	7/3518
Wolfgang **Fesl**	08.11.1969	07.04.2006	79-206417/06	18	113/3518	35	7/3518
Wolfgang **Fesl**	08.11.1969	"	"			36	7/3518
Sabine **Fesl-Längauer**	12.02.1968	"	"	18	113/3518	35	7/3518
Sabine **Fesl-Längauer**	12.02.1968	"	"			36	7/3518

1.3. Kaufverträge Liste 2

Mit den folgenden Kaufverträgen laut Liste 2 hat die casa nova projektentwicklung gmbh an die Herren Karl Heinz Scheiber und Ernst Lackner die nachstehend angeführten Wohnungseigentumsobjekte verkauft, wobei den Kaufverträgen das im nächsten Vertragspunkt angeführte Nutzwertgutachten zugrunde gelegt wurde.

Liste 2

Käufer	Geburtsdatum	Kaufvertragsdatum	Erfassungsnr. beim Finanzamt	Wohnung Top Nr.	Anteile	KFZ-Abstellplatz Top Nr.	Anteile
Karl Heinz Scheiber	30.07.1969	30.05.2008	79-208837/08	W11	70/1739	P16	8/1739
Ernst Lackner	13.01.1966	05.09.2008	79-214553/08	W2	88/1739	P17	7/1739

1.4. Gutachten

Herr Dipl. Ing. Lukas Plank-Bachselten, staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Wirtschaftsingenieurswesen im Bauwesen, Petri Au 23, 8042 Graz, hat folgendes Gutachten erstellt, welches den Vertragspartnern bekannt ist und womit sie einverstanden sind.

zum Stichtag 07.05.2008 ein Nutzwertgutachten über die Berechnung und Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum nach dem WEG an der Vertragsliegenschaft

1.5. Änderungen

Wie bereits im Punkt 1.2. erwähnt und aus Liste 1 ersichtlich, basieren diese ursprünglichen Kaufverträge auf den genannten vorläufigen Nutzwertgutachten des Dipl. Ing. Jandl, welche einerseits unterschiedliche Gesamtnutzwerte und andererseits verschiedene Bezeichnungen bzw. Nummerierungen der Wohnungen und Kraftfahrzeugabstellplätze aufweisen.

Die Parteien kommen nun einvernehmlich überein, die Kaufverträge wie im nachfolgenden Punkt angeführt zu ändern.

2. Wohnungseigentumsobjekte

Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte auf der Vertragsliegenschaft haben folgende Räumlichkeiten und folgendes Zubehör laut dem beiliegendem Nutzwertgutachten, welches integrierender Bestandteil dieses Vertrags ist.

Die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Sinn des § 2 (2) WEG deutlich abgegrenzt.

Die Wohnungseigentumsobjekte "Wohnung" sind mit W1 bis W16, "Sonstige selbständige Räumlichkeiten" sind mit G1 und G2, und "Kraftfahrzeugabstellplätze" sind mit P1 bis P26 bezeichnet.

An allen 26 Kraftfahrzeugabstellplätzen wird vereinbarungsgemäß Wohnungseigentum begründet.

In Abänderung der unter Punkt 1.2. genannten Kaufverträge erwerben die Vertragsparteien von der casa nova projektentwicklung gmbh an der Vertragsliegenschaft nunmehr die in der nachstehenden Liste 3 angeführten Anteile mit dem zu verbindenden Wohnungseigentum an der jeweilig genannten Wohnung bzw. am jeweilig genannten Kraftfahrzeugabstellplatz laut Liste 3.

Ausdrücklich stellen die Vertragsparteien fest, dass die jeweiligen Kaufpreise laut den Kaufverträgen gemäß Punkt 1.2. unverändert bleiben.

Es folgt nun die genannte Liste 3:

Liste 3

endgültig gekaufte Anteile nach Nutzwertgutachen des DI Plank-Bachselten vom 07.05.2008

		WOHNUNG			KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ		
Käufer	Geburtsdatum bzw. FN	Top Nummer	Anteile	Verbindung § 5 WEG	Top Nummer	Anteile	Verbindung § 5 WEG
Oliver **Berner**	24.08.1969	W1	101/1739		P 1	11/1739	
Ernst **Lackner**	13.01.1966	W2	88/1739		P 17	7/1739	
Tanja **Faber**	07.08.1976	W3	55/1739		P 20	3/1739	
Doris **Krisper**	13.12.1980	W4	67/1739		P 8	7/1739	
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	W5	68/1739		P 2	7/1739	
Hassan **Rezaeian**	27.07.1964	W6	93/1739		P 18	7/1739	
Mag. Barbara **Schachner**	03.10.1967	W7	87/1739		P 9	7/1739	
Eric **Armengaud**, Christina **Kugi**	06.10.1978, 10.11.1979	W8	je 44/1739	insgesamt 88/1739	P 15	je 4/1739	insgesamt 8/1739
Mag. Astrid **Völkl**	28.06.1982	W9	52/1739		P 14	8/1739	
Ernst **Lackner**	13.01.1966	W10	65/1739		P 19	7/1739	
Karl Heinz **Scheiber**	30.07.1969	W11	70/1739		P 16	8/1739	
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	W12	95/1739		P 3	7/1739	
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t				P 4	7/1739	
Ing. Peter **Fabian**	22.09.1943	W13	72/1739		P 5	8/1739	
Dorit **Podrekar**	04.03.1976	W14	104/1739		P 6	7/1739	
Dorit **Podrekar**	04.03.1976				P 7	8/1739	
Mag. Gilbert **Sterl**, Dr. Elisabeth **Maier**	07.12.1972, 09.12.1976	W15	je 111/3478	insgesamt 222/3478	P 13	je 7/3478	insgesamt 14/3478
Wolfgang **Fesl**, Sabine **Fesl-Längauer**	08.11.1969, 12.02.1968	W16	je 109/3478	insgesamt 218/3478	P 11	je 7/3478	insgesamt 14/3478
Wolfgang **Fesl**, Sabine **Fesl-Längauer**	08.11.1969, 12.02.1968				P 12	je 7/3478	insgesamt 14/3478
			1325/1739			138/1739	

3. Belastungen

Die Vertragspartner stellen einvernehmlich fest, dass der Vertragsgegenstand wie folgt belastet ist:

CLNR 4 Dienstbarkeit Fuß- und Fahrweg über .111/2 694/2 gem Pkt XI Kaufvertrag vom 26.07.1960 für EZ 1377

CLNR 18 Pfandrecht im Betrag von EUR 1.445.344,00 samt Anhang für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (Wohnhaussanierungsdarlehen)

Noch einzutragen ist die Nachförderung zum oben angeführten Wohnhaussanierungsdarlehen in Höhe von EUR 41.350,00 samt Anhang für die Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft.

4. Wohnungseigentumsbegründung

Das erwähnte Sachverständigengutachten des Dipl. Ing. Lukas Plank-Bachselten über die Nutzwerte und die Mindestanteile der Vertragsliegenschaft wird diesem Vertrag zugrunde gelegt.

Die Vertragspartner räumen einander gegenseitig und zwar

- der casa nova projektenwicklung gmbH an den Sonstigen selbständigen Räumlichkeiten Top Nummer G1 und G2, und an den Kraftfahrzeugabstellplätzen Top Nummer P10, P21, P22, P23, P24, P25, P26
- Herrn Ernst Lackner an den Wohnungen Top Nummer W2 und W10 und an den Kraftfahrzeugabstellplätzen Top Nummer P17 und P19
- Herrn Oliver Berner an der Wohnung Top Nummer W1 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P1
- Frau Tanja Faber an der Wohnung Top Nummer W3 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P20
- Frau Doris Krisper an der Wohnung Top Nummer W4 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P8
- der APS Bau & PlanungsGmbH an den Wohnungen Top Nummer W5 und W12 und an den Kraftfahrzeugabstellplätzen Top Nummer P2, P3 und P4
- Herrn Hassan Rezaeian an der Wohnung Top Nummer W6 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P18

- Frau Mag. Barbara Schachner an der Wohnung Top Nummer W7 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P9
- Herrn Eric Armengaud und Frau Christina Kugi an der Wohnung Top Nummer W8 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P15
- Frau Mag. Astrid Völkl an der Wohnung Top Nummer W9 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P14
- Herrn Karl Heinz Scheiber an der Wohnung Top Nummer W11 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P16
- Herrn Ing. Peter Fabian an der Wohnung Top Nummer W13 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P5
- Frau Dorit Podrekar an der Wohnung Top Nummer W14 und an den Kraftfahrzeugabstellplätzen Top Nummer P6 und P7
- Herrn Mag. Gilbert Sterl und Frau Dr. Elisabeth Maier an der Wohnung Top Nummer W15 und am Kraftfahrzeugabstellplatz Top Nummer P13
- Herrn Wolfgang Fesl und Frau Sabine Fesl-Längauer an der Wohnung Top Nummer W16 und an den Kraftfahrzeugabstellplätzen Top Nummer P11 und P12

laut Nutzwertgutachten unentgeltlich das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des WEG, ein. Dadurch wird ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes und gegen Dritte wirksames Wohnungseigentum vertragsgemäß begründet. Das Wohnungseigentum wird daher zwischen allen Vertragspartnern wechselseitig eingeräumt und vertraglich angenommen.

Die allgemeinen Teile der Vertragsliegenschaft bilden gemeinschaftliches ideelles Miteigentum und stehen allen Wohnungseigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

5. Eigentümerpartnerschaft

- Herr Eric Armengaud und Frau Christina Kugi
- Herr Mag. Gilbert Sterl und Frau Dr. Elisabeth Maier
- Herr Wolfgang Fesl und Frau Sabine Fesl-Längauer

begründen hiermit jeweils gemeinsames Wohnungseigentum, worauf die Bestimmungen des WEG über die Eigentümerpartnerschaft anzuwenden sind. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Partner haften für alle Verbind-

lichkeiten aus diesem Vertrag und ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

6. Aufteilung der Aufwendungen

Die Vertragspartner vereinbaren nun einvernehmlich keine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit im Sinne des § 32 Abs. 2 WEG 2002 und auch keine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit im Sinne des § 32 Abs. 2 WEG 2002 festzulegen, sodass es bei der Regelung des § 32 Abs. 1 WEG 2002 bleibt.

7. Rücklage

Als Vorsorge für künftige Aufwendungen wird eine Rücklage gemäß § 31 WEG gebildet. Der Anteil an der Rücklage sowie Aktiva und Passiva aus der Betriebskostenabrechnung gehen im Fall der Veräußerung des Wohnungseigentumsobjekts auf den Erwerber über. Ein ausscheidender Miteigentümer hat daher keinen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteiles an der Rücklage und aus der Betriebskostenabrechnung.

8. Aufteilungsschlüssel

Die Vertragspartner vereinbaren die Aufwendungen für die Liegenschaft bzw. die Kosten für die allgemeinen Teile des Objekts einschließlich der Beiträge zur Rücklage entsprechend dem Aufteilungsschlüssel des § 32 Abs. 1 WEG 2002 zu tragen und daher keinen von dieser Regelung abweichenden Aufteilungsschlüssel im Sinne des § 32 Abs.2 WEG 2002 festzulegen.

9. Verkehrssicherung / Verwaltung

Die Vertragspartner sind als Miteigentümer mitverpflichtet für die ordnungsgemäße Pflege, Reinigung und Wartung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zu sorgen und übernehmen daher als Miteigentümer auch die Verkehrssicherung im Sinn der Bestimmungen des § 93 StVO in den eigenen Verantwortungsbereich.

Die casa nova projektentwicklung gmbh hat die Gebäudeverwaltung Anita Krautgartner, Grazbachgasse 49, 8010 Graz, mit der Verwaltung der Vertragsliegenschaft nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen beauftragt.

10. Aufsandung

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrags nachstehende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können:

Es werden in **EZ 1416 KG 63108 Andritz**

a) das Eigentumsrecht für die Vertragspartner laut Spalte "Käufer" der folgenden Liste A, geboren am bzw. Firmenbuchnummer laut Spalte "Geburtsdatum bzw. FN" der folgenden Liste A, zu den Anteilen laut Spalte "Anteile" unter der Rubrik "WOHNUNG" der folgenden Liste A und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den Wohnungen laut Spalte "Top Nummer" unter der Rubrik "WOHNUNG" der folgenden Liste A einverleibt und bei den Eigentümerpartnern deren Anteile laut Spalte „Anteile“ unter der Rubrik „WOHNUNG“ der folgenden Liste A zu Anteilen laut Spalte "Verbindung § 5 WEG" unter der Rubrik "WOHNUNG" der folgenden Liste A gemäß § 5 (3), § 13 (3) WEG 2002 verbunden

b) das Eigentumsrecht für die Vertragspartner laut Spalte "Käufer" der folgenden Liste A, geboren am bzw. Firmenbuchnummer laut Spalte "Geburtsdatum bzw. FN" der folgenden Liste A, zu den Anteilen laut Spalte "Anteile" unter der Rubrik "KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ" der folgenden Liste A und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den Kraftfahrzeugabstellplätzen laut Spalte "Top Nummer" unter der Rubrik "KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ" der folgenden Liste A einverleibt und bei den Eigentümerpartnern deren Anteile laut Spalte „Anteile“ unter der Rubrik „KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ“ der folgenden Liste A zu Anteilen laut Spalte "Verbindung § 5 WEG" unter der Rubrik "KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ" der folgenden Liste A gemäß § 5 (3), § 13 (3) WEG 2002 verbunden

c) die verbleibenden 276/1739 Anteile der casa nova projektentwicklung gmbh in jene Anteile laut Spalte "Anteile" unter der Rubrik "WOHNUNG" und in jene Anteile laut Spalte "Anteile" unter der Rubrik "KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ" der folgenden Liste B zerlegt und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den Wohnungen laut Spalte "Top Nummer" unter der Rubrik "WOHNUNG" sowie das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den Kraftfahrzeugabstellplätzen laut Spalte "Top Nummer" unter der Rubrik "KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ" der folgenden Liste B einverleibt

d) in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes das Wort „Wohnungseigentum“ eingetragen und die Eintragung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ gelöscht

e) die Gebäudeverwaltung Anita Krautgartner, Grazbachgasse 49, 8010 Graz, als Verwalter ersichtlich gemacht.

Es folgen nun die Listen A und B:

Liste A

zum Punkt 10. Aufsandung

		WOHNUNG			KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ		
Käufer	Geburtsdatum bzw. FN	Top Nummer	Anteile	Verbindung § 5 WEG	Top Nummer	Anteile	Verbindung § 5 WEG
Oliver **Berner**	24.08.1969	W1	101/1739		P 1	11/1739	
Ernst **Lackner**	13.01.1966	W2	88/1739		P 17	7/1739	
Tanja **Faber**	07.08.1976	W3	55/1739		P 20	3/1739	
Doris **Krisper**	13.12.1980	W4	67/1739		P 8	7/1739	
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	W5	68/1739		P 2	7/1739	
Hassan **Rezaeian**	27.07.1964	W6	93/1739		P 18	7/1739	
Mag. Barbara **Schachner**	03.10.1967	W7	87/1739		P 9	7/1739	
Eric **Armengaud**, Christina **Kugi**	06.10.1978, 10.11.1979	W8	je 44/1739	insgesamt 88/1739	P 15	je 4/1739	insgesamt 8/1739
Mag. Astrid **Völkl**	28.06.1982	W9	52/1739		P 14	8/1739	
Ernst **Lackner**	13.01.1966	W10	65/1739		P 19	7/1739	
Karl Heinz **Scheiber**	30.07.1969	W11	70/1739		P 16	8/1739	
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t	W12	95/1739		P 3	7/1739	
APS Bau & PlanungsGmbH	220144 t				P 4	7/1739	
Ing. Peter **Fabian**	22.09.1943	W13	72/1739		P 5	8/1739	
Dorit **Podrekar**	04.03.1976	W14	104/1739		P 6	7/1739	
Dorit **Podrekar**	04.03.1976				P 7	8/1739	
Mag. Gilbert **Sterl,** Dr. Elisabeth **Maier**	07.12.1972, 09.12.1976	W15	je 111/3478	insgesamt 222/3478	P 13	je 7/3478	insgesamt 14/3478
Wolfgang **Fesl,** Sabine **Fesl-Längauer**	08.11.1969, 12.02.1968	W16	je 109/3478	insgesamt 218/3478	P 11	je 7/3478	insgesamt 14/3478
Wolfgang **Fesl,** Sabine **Fesl-Längauer**	08.11.1969, 12.02.1968				P 12	je 7/3478	insgesamt 14/3478
			1325/1739			138/1739	

Liste B

zum Punkt 10. Aufsandung

		WOHNUNG		KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLATZ	
Eigentümer	FN	Top Nummer	Anteile	Top Nummer	Anteile
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b	G1	154/1739		
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b	G2	97/1739		
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b			P 10	7/1739
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b			P 21	3/1739
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b			P 22	3/1739
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b			P 23	3/1739
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b			P 24	3/1739
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b			P 25	3/1739
casa nova projektentwicklung gmbh	58515 b			P 26	3/1739
			251/1739		25/1739

11. Allgemeine Bestimmungen

11.1. Rechtsnachfolge

Die Vertragspartner verpflichten sich den Verwalter der Vertragsliegenschaft von jeder Veräußerung ihres Wohnungseigentumsobjekts längstens innerhalb eines Monates ab Veräußerung schriftlich zu verständigen.

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und den genannten Kaufverträgen gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger aller Vertragspartner über. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragspartnern auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter. Bei der Rechtsnachfolge ist jedoch auf § 12 WEG (Unteilbarkeit) Rücksicht zu nehmen.

11.2. Vollmacht

Die Vertragspartner bevollmächtigen Frau Gabriele Dirnböck, Schulgasse 27, 8530 Deutschlandsberg, Nachträge zu diesem Vertrag in beglaubigter Form zu unterfertigen.

11.3. Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner Genehmigung.

11.4. Schriftformgebot

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Von diesem Vertragspunkt kann auch nur schriftlich abgegangen werden. Es gibt keine mündlichen Nebenabreden.

Für die Wahrung von Fristen bei Erklärungen nach diesem Vertrag ist das Datum des Poststempels maßgeblich.

11.5. Anzuwendende Normen

Für die aus diesem Vertrag erwachsenen Rechtsverhältnisse sind insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden: Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Konsumentenschutzgesetz (KSchG). Wenn in diesem Vertrag auf Gesetze und Verordnungen Bezug genommen ist, bezieht sich dies auf diese Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung.

11.6. Kosten, Steuern und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten, Verkehrsteuern und Gebühren aller Art

tragen die Vertragspartner. Die Vertragspartner sind mit der Selbstberechnung der Gebühren und Verkehrsteuern einschließlich Eintragungsgebühren, welche auf Grund dieses Vertrags entstehen, durch den Vertragsverfasser einverstanden.

11.7. Kaufverträge

Sofern Bestimmungen der Kaufverträge durch diesen Vertrag nicht ausdrücklich oder schlüssig geändert oder aufgehoben wurden, gelten die Vereinbarungen in den Kaufverträgen weiter.

11.8. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags derzeitigen oder künftigen zwingenden Gesetzen oder Verordnungen widersprechen so hat dies auf die Gültigkeit des restlichen Vertrags keine Auswirkung. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung tritt dann eine gesetzes- bzw. verordnungskonforme Regelung, die der unwirksamen Bestimmung sinngemäß am nächsten kommt.

11.9. Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das gemeinsames Eigentum aller Vertragspartner ist. Bis zur grundbücherlichen Einverleibung des Wohnungseigentums an der gesamten Vertragsliegenschaft verbleibt der Originalvertrag in der Verwahrung des Vertragsverfassers. Nach Grundbuchsdurchführung erhält das Original die casa nova projektentwicklung gmbh zur Verwahrung. Jeder Vertragspartner erhält eine Kopie.

Es folgt nun das erwähnte Nutzwertgutachten des Dipl. Ing. Lukas Plank-Bachselten:

diplomingenieur ZT lukas plank-bachselten
zivilingenieur für
wirtschaftsingenieurwesen
im bauwesen

8042 graz
petri au 23
tel. 0316 / 47 53 85
fax: 0316 / 47 53 87
mobil 0664 / 41 21 095
e-mail: diplank@utanet.at

GUTACHTEN

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

EZ:	1416
Grundbuch:	63108 Andritz
Bezirksgericht:	Graz
GST-NR.:	694/1, 694/2, .111/2
GST-Adresse:	Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentums

Im Sinne des § 9 Abs 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002

DIPL.-ING. LUKAS PLANK-BACHSELTEN ZIVILINGENIEUR F. WIRTSCHAFTSINGENIEURWESEN IM BAUWESEN STAATL. BEFUGT GRAZ

Graz, 07.05.2008

1. Vorbemerkungen und allgemeine Grundlagen

1.1. Auftraggeber:

Alpha B & B Bauträger GmbH
Leechgasse 58
A-8010 Graz

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbstständigen Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 1416, Grundbuch 63108 Andritz, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002.

1.3. Bewertungsstichtag:

25.3.2008

1.4. Grundlagen:

- WEG 2002
- Die Polierpläne der Fa. DI Jörg Jandl GmbH, Marschallgasse 15, A-8020 Graz sowie Ergänzungen durch den Verfasser im Zuge der Befundaufnahme am 22.2.2008
- Bescheinigung / Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- Grundbuchsauszug (Anlage A)

2. Befund

Die Befundaufnahme erfolgte durch Lokalaugenschein am 22.2.2008, um 9.00 h.

2.1. Bebauung:

Das auf der Liegenschaft EZ 1416 (Andritzer Reichsstraße 47), Grundbuch 63108 Andritz, gelegenen Bestandsobjekt wurde durch Um- und Zubaumaßnahmen zu 16 Wohneinheiten sowie 2 gewerblich genutzten Einheiten umgebaut. Die somit entstehende Gesamtanlage besteht aus 16 Wohnungen und 2 sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.
Die zur wohnlichen sowie gewerblichen Nutzung bestimmten Gebäudeteile bestehen aus einem Ziegelmassivbau mit Flachdach. Die vorliegende Bebauung ist viergeschossig (EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG) ohne Unterkellerung.

2.2. Parkierung:

Die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gliedern sich in:
19 Stk. überdachte Abstellplätze in der Parkgarage sowie
7 Stk. nicht überdachte Abstellplätze im Freien.
Die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend den Begriffsbestimmungen des WEG 2002, §2, Abs. 2 als wohnungseigentumstaugliche Objekte anzusehen.

2.3. Kellerräume:

Die Kellerräumlichkeiten wurden im Erdgeschoss untergebracht. Den Wohnungen W1 bis W16 sind eigene Kellerabteile zugeordnet. Weiters befinden sich gemeinschaftliche Räumlichkeiten wie 2 Stk. Technikräume, der Müllraum, der Heizraum sowie der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoss.

2.4. Aufschließung / Zugänge:

Die gewerblich genutzten Einheiten G1 und G2 im EG sowie die Wohnungen W1 und W2 im 1.OG bzw. 2.OG sind nicht durch die zentrale Liftanlage erschlossen. Alle übrigen Wohnungen sind durch die zentrale Liftanlage erreichbar.
Die Aufschließung bzw. der Zugang in die einzelnen Wohnungen bzw. gewerblich genutzten Einheiten gliedert sich wie folgt in:
Erdgeschoss:
G1: Zugang unmittelbar von der Andritzer Reichsstraße oder über zentrales Stiegenhaus ohne Lift im EG.
G2: Zugang unmittelbar vom Am Andritzbach im EG.
1.Obergeschoss:
W1 sowie W2: Zugang unmittelbar von der Andritzer Reichsstraße über zentrales Stiegenhaus ohne Lift.
W3, W4, W5, W6, W7: Zugang von der Andritzer Reichsstraße über zentrales Stiegenhaus mit Lift.
2.Obergeschoss:
W8, W9, W10, W11, W12, W13: Zugang von der Andritzer Reichsstraße über zentrales Stiegenhaus mit Lift.

3.Obergeschoss:

W14, W15, W16: Zugang von der Andritzer Reichsstraße über zentrales Stiegenhaus mit Lift.

2.5. Flächenberechnung:

Die Flächenberechnung wurde vom Verfasser auf Grundlage der Polierpläne der Fa. DI Jörg Jandl GmbH, Marschallgasse 15, A-8020 Graz erstellt. Für die Übereinstimmung der baulichen Gegebenheiten mit den Planmaßen zeichnet der Planverfasser, die Fa. DI Jörg Jandl GmbH, verantwortlich.

3. Gutachten

3.1. Ermittlung der Nutzwerte / m²:

Wohnung W1:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Lage an der Andritzer Reichsstr.	- 5,0 %	
Wohnung ohne Lift	- 2,5 %	
Maisonette	+ 2,5 %	0,950
Wohnung mit Terrasse	+ 6,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,010**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	1.OG/2.OG		1,010
Kellerabteil K-1	EG	0,15 je m²	0,15
Kellerraum K-18	1.OG	0,30 je m²	0,30

Wohnung W2:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Lage an der Andritzer Reichsstr.	- 5,0 %	
Wohnung ohne Lift	- 2,5 %	0,925
Wohnung mit Terrasse	+ 5,0 %	
Nutzwert pro m²	**0,975**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	1.OG		0,975
Kellerabteil K-2	EG	0,15 je m²	0,15
Kellerrraum K-17	1.OG	0,30 je m²	0,30

Wohnung W3:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	1,000
Wohnung mit Terrasse	+ 10,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,100**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	1.OG		1,100
Kellerabteil K-3	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W4:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Grundrissgestaltung	- 2,5 %	0,975
Wohnung mit Terrasse	+ 7,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,045**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	1.OG		1,045
Kellerabteil K-4	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W5:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	1,000
Wohnung mit Terrasse	+ 4,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,040**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	1.OG		1,040
Kellerabteil K-5	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W6:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	1,000
Wohnung mit Terrasse	+ 4,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,040**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	1.OG		1,040
Kellerabteil K-6	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W7:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	1,000
Wohnung mit Terrasse	+ 11,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,110**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	1.OG		1,110
Kellerabteil K-7	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W8:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Lage an der Andritzer Reichsstr.	- 5,0 %	
Terrasse mit Nordausrichtung	- 2,5 %	0,925
Wohnung mit Terrasse	+ 10,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,025**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	2.OG		1,025
Kellerabteil K-8	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W9:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Bad und WC in einem Raum	- 2,5 %	0,975
Wohnung mit Terrasse	+ 6,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,035**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	2.OG		1,035
Kellerabteil K-9	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W10:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Grundrissgestaltung	- 2,5 %	0,975
Wohnung mit Terrasse	+ 3,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,005**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	2.OG		1,005
Kellerabteil K-10	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W11:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	1,000
Wohnung mit Terrasse	+ 4,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,040**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	2.OG		1,040
Kellerabteil K-11	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W12:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
zusätzliche Dusche	+ 2,5 %	1,025
Wohnung mit Terrasse	+ 4,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,065**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	2.OG		1,065
Kellerabteil K-12	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W13:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	1,000
Wohnung mit Terrasse	+ 9,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,090**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	2.OG		1,090
Kellerabteil K-13	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W14:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Lage an der Andritzer Reichsstr.	- 5,0 %	
Wohnung mit Dachterrasse	+ 5,0 %	
zusätzliche Dusche	+ 2,5 %	1,025
Wohnung mit Terrasse	+ 18,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,205**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	3.OG		1,205
Kellerabteil K-14	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W15:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Wohnung mit Dachterrasse	+ 5,0 %	
zusätzliche Dusche	+ 2,5 %	1,075
Wohnung mit Terrasse	+ 15,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,225**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	3.OG		1,225
Kellerabteil K-15	EG	0,15 je m²	0,15

Wohnung W16:
Art: selbstständige Wohnung

Regelnutzwert:	1,0	
Wohnung mit Dachterrasse	+ 5,0 %	
zusätzliche Dusche	+ 2,5 %	1,075
Wohnung mit Terrasse	+ 15,0 %	
Nutzwert pro m²	**1,225**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Wohnung mit Terrasse	3.OG		1,225
Kellerabteil K-16	EG	0,15 je m²	0,15

Geschäftslokal G1:
Art: sonstige selbstständige Räumlichkeit

Regelnutzwert:	1,0
Lage für gewerbliche Nutzung	+ 10,0 %
Nutzwert pro m²	**1,100**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Gewerbe	EG		1,100

Geschäftslokal G2:
Art: sonstige selbstständige Räumlichkeit

Regelnutzwert:	1,0
Lage für gewerbliche Nutzung	+ 5,0 %
Nutzwert pro m²	**1,050**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Gewerbe	EG		1,050

Garagen KFZ-Abstellplatz P1:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert:	0,55
Nutzwert pro m²	**0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P2:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert:	0,55
Nutzwert pro m²	**0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P3:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P4:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P5:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P6:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P7:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P8:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P9:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P10:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P11:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P12:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P13:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P14:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P15:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P16:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P17:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P18:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

Garagen KFZ-Abstellplatz P19:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,55
Nutzwert pro m² **0,55**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Garagenstellplatz	EG		0,55

KFZ-Abstellplatz im Freien P20:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,25
Nutzwert pro m² **0,25**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Stellplatz im Freien	EG		0,25

KFZ-Abstellplatz im Freien P21:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,25
Nutzwert pro m² **0,25**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Stellplatz im Freien	EG		0,25

KFZ-Abstellplatz im Freien P22:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,25
Nutzwert pro m² **0,25**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Stellplatz im Freien	EG		0,25

KFZ-Abstellplatz im Freien P23:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,25
Nutzwert pro m² **0,25**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Stellplatz im Freien	EG		0,25

KFZ-Abstellplatz im Freien P24:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,25
Nutzwert pro m² **0,25**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Stellplatz im Freien	EG		0,25

KFZ-Abstellplatz im Freien P25:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,25
Nutzwert pro m² **0,25**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Stellplatz im Freien	EG		0,25

KFZ-Abstellplatz im Freien P26:
Art: KFZ - Abstellplatz

Regelnutzwert: 0,25
Nutzwert pro m² **0,25**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m²
Stellplatz im Freien	EG		0,25

3.2. Nutzwertberechnung:

Siehe Berechnung in der Anlage B.

Die Nutzwerte wurden, von der Nutzfläche ausgehend, unter Bedachtnahme auf die Lage, Ausstattung, Gestaltung und Zweckbestimmung der Wohnungen und Räumlichkeiten, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, sowie unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Fakten ermittelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002 wurden werterhöhende bzw. wertmindernde Unterschiede, die sich nicht auf die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne § 2 Abs. 3 WEG 2002 beziehen und die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, vernachlässigt.

3.3. Zusammenfassung:

Bezeichnung	Lage	Zuordnung	Mindestanteil	Mindestanteil x2	% Anteil
W1	1.OG/2.OG	Wohnung	101 / 1.739	202 / 3.478	5,8079
W2	1.OG	Wohnung	88 / 1.739	176 / 3.478	5,0604
W3	1.OG	Wohnung	55 / 1.739	110 / 3.478	3,1627
W4	1.OG	Wohnung	67 / 1.739	134 / 3.478	3,8528
W5	1.OG	Wohnung	68 / 1.739	136 / 3.478	3,9103
W6	1.OG	Wohnung	93 / 1.739	186 / 3.478	5,3479
W7	1.OG	Wohnung	87 / 1.739	174 / 3.478	5,0029
W8	2.OG	Wohnung	88 / 1.739	176 / 3.478	5,0604
W9	2.OG	Wohnung	52 / 1.739	104 / 3.478	2,9902
W10	2.OG	Wohnung	65 / 1.739	130 / 3.478	3,7378
W11	2.OG	Wohnung	70 / 1.739	140 / 3.478	4,0253
W12	2.OG	Wohnung	95 / 1.739	190 / 3.478	5,4629
W13	2.OG	Wohnung	72 / 1.739	144 / 3.478	4,1403
W14	3.OG	Wohnung	104 / 1.739	208 / 3.478	5,9804
W15	3.OG	Wohnung	111 / 1.739	222 / 3.478	6,3830
W16	3.OG	Wohnung	109 / 1.739	218 / 3.478	6,2680
G1	EG	Sonst. Selbst.	154 / 1.739	308 / 3.478	8,8557
G2	EG	Sonst. Selbst.	97 / 1.739	194 / 3.478	5,5779
P1	EG	KFZ-Abstellpl.	11 / 1.739	22 / 3.478	0,6325
P2	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P3	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P4	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P5	EG	KFZ-Abstellpl.	8 / 1.739	16 / 3.478	0,4600
P6	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P7	EG	KFZ-Abstellpl.	8 / 1.739	16 / 3.478	0,4600
P8	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P9	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P10	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P11	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P12	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P13	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025

Bezeichnung	Lage	Zuordnung	Mindestanteil	Mindestanteil x2	% Anteil
P14	EG	KFZ-Abstellpl.	8 / 1.739	16 / 3.478	0,4600
P15	EG	KFZ-Abstellpl.	8 / 1.739	16 / 3.478	0,4600
P16	EG	KFZ-Abstellpl.	8 / 1.739	16 / 3.478	0,4600
P17	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P18	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P19	EG	KFZ-Abstellpl.	7 / 1.739	14 / 3.478	0,4025
P20	EG	KFZ-Abstellpl.	3 / 1.739	6 / 3.478	0,1725
P21	EG	KFZ-Abstellpl.	3 / 1.739	6 / 3.478	0,1725
P22	EG	KFZ-Abstellpl.	3 / 1.739	6 / 3.478	0,1725
P23	EG	KFZ-Abstellpl.	3 / 1.739	6 / 3.478	0,1725
P24	EG	KFZ-Abstellpl.	3 / 1.739	6 / 3.478	0,1725
P25	EG	KFZ-Abstellpl.	3 / 1.739	6 / 3.478	0,1725
P26	EG	KFZ-Abstellpl.	3 / 1.739	6 / 3.478	0,1725

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft A-8045 Graz,

Andritzer Reichsstraße 47,

KG 63108 Andritz, EZ 1416 beträgt somit

1.739 (Mindestanteil) bzw. 3.478 (Mindestanteil x2)

Der staatlich befugte und
beeidete Zivilingenieur
Graz, 07.05.2008

ANLAGE A

Grundbuchsauszug: Grundbuch 63108 Andritz
EZ 1416

Lageplan / Katasterlageplan

Nutzflächenaufstellung

Terrassen- bzw. Balkonberechnung

Ausführungspläne

NOTARIAT DR.PETER CZAPKA DEUTSCHLANDSBERG

GRUNDBUCH 63108 Andritz
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost EINLAGEZAHL 1416

********** ABFRAGEDATUM 2008-05-07
Letzte TZ 5049/2008

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
694/1		GST-Fläche	106	
		Baufl.(Gebäude)	1	
		Baufl.(begrünt)	105	
694/2		Baufl.(begrünt)	313	
.111/2		GST-Fläche	973	
		Baufl.(Gebäude)	910	
		Baufl.(befestigt)	63	Andritzer Reichsstraße 47
GESAMTFLÄCHE			1392	

********** A2 **********

1 a 3679/1961 Grunddienstbarkeit Fuß- und Fahrweg an EZ 1377
3 a 5049/2008 Zuschreibung Gst 694/1 aus EZ 83 über Antrag der
Liegenschaftseigentümerin

********** B **********

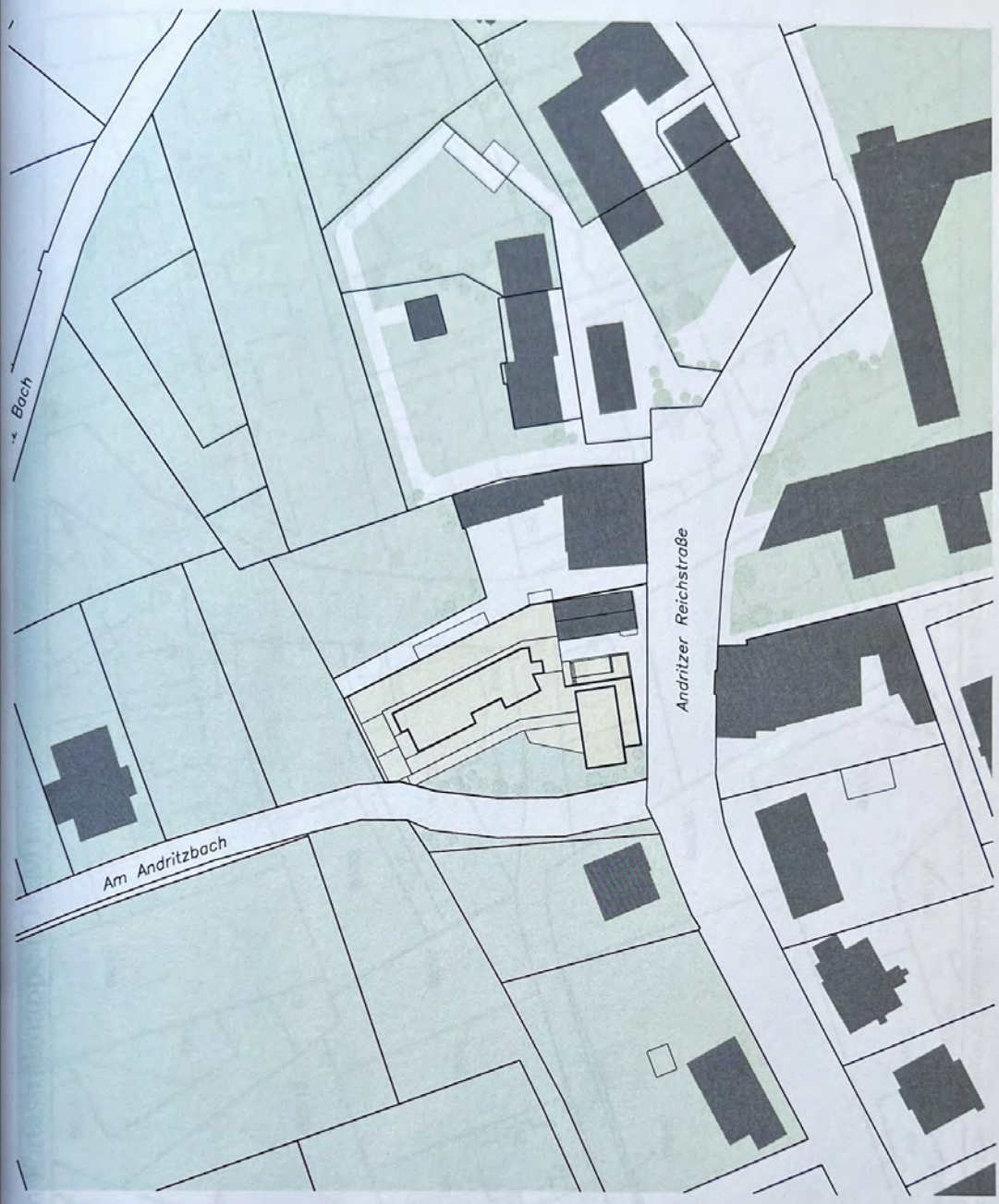
1 ANTEIL: 1/1
casa nova projektentwicklung gmbh
ADR: Beethovenstr. 25 8010
a 18434/1969 IM RANG 15114/1969 Kaufvertrag 1969-11-07 Eigentumsrecht
f 20900/2005 Namensänderung
i 16982/2007 Rangordnung für die Veräußerung bis 2008-10-05

********** C **********

4 a 3679/1961 11893/1984
DIENSTBARKEIT Fuß- und Fahrweg über .111/2 694/2 gem Pkt XI
Kaufvertrag 1960-07-26 für EZ 1377
18 a 6901/2006 Pfandurkunde 2005-07-11
PFANDRECHT
EUR 1,445.344,--
15 % Z 20 % VuZZ NGS 289.069,-- für
STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
b gelöscht

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,12 ********** 2008-05-07 10:49,19458 10 ********** ZEILEN: 37
Entgelt der Verrechnungsstelle: EUR 0,10
Gesamtentgelt EUR 1,22 zuzüglich 20% UST



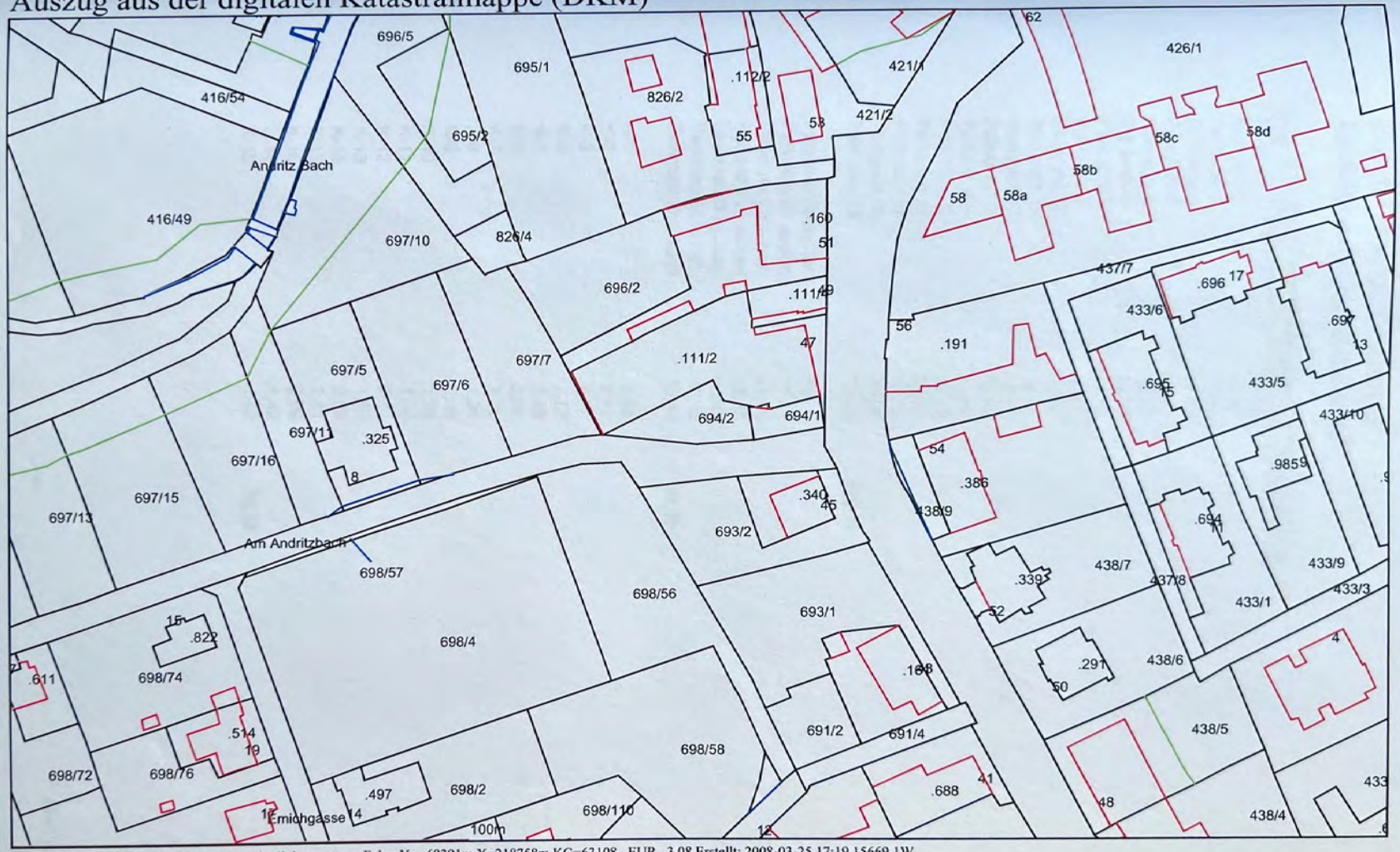
M= 1:1000

N

LAGEPLAN

ANDRITZER REICHSTRASSE 47

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)



Ausschnittgröße in Y=300m Koordinaten der linken unteren Ecke: Y= -69391m X=218758m KG=63108 EUR 3,08 Erstellt: 2008-03-25 17:19,15669 1W

Nutzflächenaufstellung
Andritzer Reichstraße 47

Bezeichnung	NZFL m²	Summen m²
Parkplatz 1	19,38	
Parkplatz 2	12,16	
Parkplatz 3	12,24	
Parkplatz 4	12,12	
Parkplatz 5	14,27	
Parkplatz 6	13,60	
Parkplatz 7	14,05	
Parkplatz 8	12,32	
Parkplatz 9	12,32	
Parkplatz 10	12,32	
Parkplatz 11	12,37	
Parkplatz 12	12,37	
Parkplatz 13	12,40	
Parkplatz 14	13,69	
Parkplatz 15	13,65	
Parkplatz 16	14,30	
Parkplatz 17	12,15	
Parkplatz 18	12,28	
Parkplatz 19	12,15	**250,14**
Parkplatz 20 außen	11,50	
Parkplatz 21 außen	11,50	
Parkplatz 22 außen	11,50	
Parkplatz 23 außen	12,48	
Parkplatz 24 außen	11,48	
Parkplatz 25 außen	12,48	
Parkplatz 26 außen	12,48	**83,42**
K-1	2,98	
K-2	2,77	
K-3	2,77	
K-4	2,77	
K-5	1,46	
K-6	2,06	
K-7	1,20	
K-8	1,26	
K-9	1,30	
K-10	1,50	
K-11	1,46	
K-12	2,53	
K-13	1,50	
K-14	2,86	
K-15	2,81	
K-16	2,86	
K-17	1,42	
K-18	1,47	**36,98**

G1 / EG	NZFL m²	Summe m²
G1 Raum 1	76,23	
G1 Raum 2	19,70	
G1 Raum 3	11,69	
G1 Raum 4	19,98	
G1 WC1	1,94	
G1 WC2	1,49	
G1 WC3	2,37	
G1 VR	2,35	
G1 VR	4,46	**140,21**

G2 / EG	NZFL m²	Summe m²
G2 Raum 1	62,92	
G2 Raum 2	9,77	
G2 Raum 3	10,90	
G2 WC1	2,77	
G2 WC2	2,04	
G2 Nasszelle	4,23	**92,63**

WG1 / OG1 + OG2	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	18,17		
02 Bad	4,32		
03 Zimmer 1	9,16		
04 Zimmer 2	10,04		
05 Zimmer 3	12,47		
06 AR	2,23		
07 WC	1,40		
08 Essen Wohnen	33,69		
09 Küche	6,16	**97,64**	
WG1 Terrasse	23,24	Terrasse	**23,24**

WG2 / OG1	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	7,49		
02 Kochen Essen Wohnen	32,97		
03 Bad	5,19		
04 WC	1,51		
05 Zimmer 1	13,84		
06 Zimmer 2	11,60		
07 Zimmer 3	15,59	**88,19**	
WG2 Terrasse	19,57	Terrasse	**19,57**

WG3 / OG1	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	4,29		
02 WC	1,25		
03 Kochen Essen Wohnen	24,63		
04 Zimmer 1	14,29		
05 Bad	4,16		
06 AN	0,50	**49,12**	
WG3 Terrasse	28,62	Terrasse	**28,62**

WG4 / OG1	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	7,51		
02 Zimmer 1	11,74		
03 WC	1,62		
04 AR	0,73		
05 Kochen Essen Wohnen	24,32		
06 Bad	5,03		
07 Zimmer 2	12,40	**63,35**	
WG4 Terrasse	19,47	Terrasse	**19,47**

WG5 / OG1	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	10,30		
02 Zimmer 1	12,40		
03 WC	1,45		
04 Bad	5,21		
05 AR	0,98		
06 Kochen Essen Wohnen	34,55	**64,89**	
WG5 Terrasse	11,98	Terrasse	**11,98**

WG6 / OG1	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	7,65		
02 Zimmer 1	14,00		
03 WC	1,51		
04 Bad	5,85		
05 Zimmer 2	15,80		
06 Kochen Essen Wohnen	29,41		
07 AR	1,82		
08 Zimmer 3	12,69	**88,73**	
WG6 Terrasse	15,60	Terrasse	**15,60**

WG7 / OG1	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	6,86		
02 Bad	4,64		
03 WC	1,51		
04 AR	2,00		
05 Kochen Essen Wohnen	37,29		
06 Zimmer 1	12,90		
07 Zimmer 2	11,86	**77,06**	
WG7 Terrasse 1 und 2	47,89	Terrasse	**47,89**

WG8 / OG2	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	7,56		
02 Zimmer 1	10,98		
03 Zimmer 2	11,95		
04 Zimmer 3	11,84		
05 Kochen Essen Wohnen	34,27		
06 AR	2,15		
07 WC	1,93		
08 Bad	4,65	**85,33**	
WG8 Terrasse 1 und 2	49,18	Terrasse	**49,18**

WG9 / OG2	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	3,84		
02 AR	2,11		
03 Zimmer 1	14,74		
04 Kochen Wohnen Essen	22,24		
05 Bad WC	6,41	**49,34**	
WG9 Terrasse	11,63	Terrasse	**11,63**

WG10 / OG2	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	7,42		
02 Zimmer 1	11,73		
03 WC	1,51		
04 AR	0,74		
05 Kochen Essen Wohnen	24,79		
06 Bad	5,13		
07 Zimmer 2	12,74	**64,06**	
WG10 Terrasse	7,65	Terrasse	**7,65**

WG11 / OG2	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	10,30		
02 Zimmer 1	13,90		
03 WC	1,38		
04 Bad	5,23		
05 AR	0,98		
06 Kochen Essen Wohnen	34,18	**65,97**	
WG11 Terrasse	11,93	Terrasse	**11,93**

WG12 /OG2	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	6,35		
02 Zimmer 1	13,99		
03 Bad	8,65		
04 Zimmer 2	15,63		
05 Kochen Essen Wohnen	30,02		
06 WC	1,55		
07 Zimmer 3	10,59		
08 AR	1,05	**87,83**	
WG12 Terrasse	15,53	Terrasse	**15,53**

WG13 / OG2	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	6,35		
02 Bad	3,20		
03 WC	1,17		
04 AR	2,11		
05 Kochen Essen Wohnen	31,45		
06 Zimmer 1	11,38		
07 Zimmer 2	9,66	**65,32**	
WG13Terrasse	25,92	Terrasse	**25,92**

WG14 / OG3	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	3,60		
02 Kochen Essen Wohnen	31,04		
03 Gang	5,23		
04 Bad	9,90		
05 Zimmer 1	7,73		
06 Zimmer 2	11,21		
07 AR	3,89		
08 Zimmer 3	8,71		
09 WC	1,98		
10 AR2	1,79	**85,08**	
WG14 Terrasse 1, 2, 3	74,28		
Dachterrasse	53,93	Terrassen	**128,21**

WG15 / OG3	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	2,34		
02 WC	1,71		
03 Bad	8,30		
04 Kochen Essen Wohnen	43,91		
05 AR	3,06		
06 Zimmer 1	12,52		
07 Zimmer 2	10,85		
08 Flur	6,72	**89,41**	
WG15 Terrasse	58,84		
Dachterrasse	43,58	Terrassen	**102,42**

WG16 / OG3	NZFL m²	Summe m²	
01 Vorraum	8,76		
02 Bad	17,25		
03 Zimmer 1	11,85		
04 Zimmer 2	10,46		
05 WC	1,89		
06 Kochen Essen Wohnen	36,99		
07 AN	0,84	**88,04**	
WG16 Terrasse	61,32		
Dachterrasse	45,07	Terrassen	**106,39**

Summe Wohnnutzfläche **1.442,20**

Terrassen- bzw. Balkonberechnung

Parifizierung Andritzer Reichsstraße 47

Legende:

	Terr./Balk.	Loggia	
Fläche bis 1/2 der Wohnnutzfläche	25%	bis 50%	(wenn Teil der WNZFL)
Fläche 1/2 bis 1/1 der Wohnnutzfläche	20%		
Fläche über 1/1 der Wohnnutzfläche	15%		

Wohnung W1:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
97,64	23,24	0,95	25%	0,2375

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
92,758	5,5195	98,2775	0,0561624	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 6%

Wohnung W2:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
88,19	19,57	0,925	25%	0,23125

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
81,57575	4,5255625	86,1013125	0,0525609	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 5%

Wohnung W3:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
49,12	28,62	1	20%	0,2

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
49,12	5,724	54,844	0,10436876	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 10%

Wohnung W4:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
63,35	19,47	0,975	25%	0,24375

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
61,76625	4,7458125	66,5120625	0,07135266	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 7%

Wohnung W5:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
64,89	11,98	1	25%	0,25

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
64,89	2,995	67,885	0,04411873	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 4%

Wohnung W6:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
88,73	15,6	1	25%	0,25

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
88,73	3,9	92,63	0,04210299	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 4%

Wohnung W7:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
77,06	47,89	1	20%	0,2

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
77,06	9,578	86,638	0,11055195	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 11%

Wohnung W8:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
85,33	49,18	0,925	20%	0,185

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
78,93025	9,0983	88,02855	0,10335624	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 10%

Wohnung W9:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
49,34	11,63	0,975	25%	0,24375

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
48,1065	2,8348125	50,9413125	0,0556486	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 6%

Wohnung W10:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
64,06	7,65	0,975	25%	0,24375

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
62,4585	1,8646875	64,3231875	0,02898935	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 3%

Wohnung W11:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
65,97	11,93	1	25%	0,25

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
65,97	2,9825	68,9525	0,04325441	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 4%

Wohnung W12:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
87,83	15,53	1,025	25%	0,25625

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
90,02575	3,9795625	94,0053125	0,04233338	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 4%

Wohnung: W13

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
65,32	25,92	1	25%	0,25

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
65,32	6,48	71,8	0,0902507	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 9%

Wohnung W14:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
85,08	128,21	1,025	15%	0,15375

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
87,207	19,7122875	106,919288	0,18436606	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 18%

Wohnung W15:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
89,41	102,42	1,075	15%	0,16125

Berechnung:

f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
96,11575	16,515225	112,630975	0,14663129	

Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: 15%

Wohnung W16:

a	b	c	d	e
m² Wohnung	m² Terr./Balk.	Nutzwert/m²	Bewertung	(c x d)
88,04	106,39	1,075	15%	0,16125

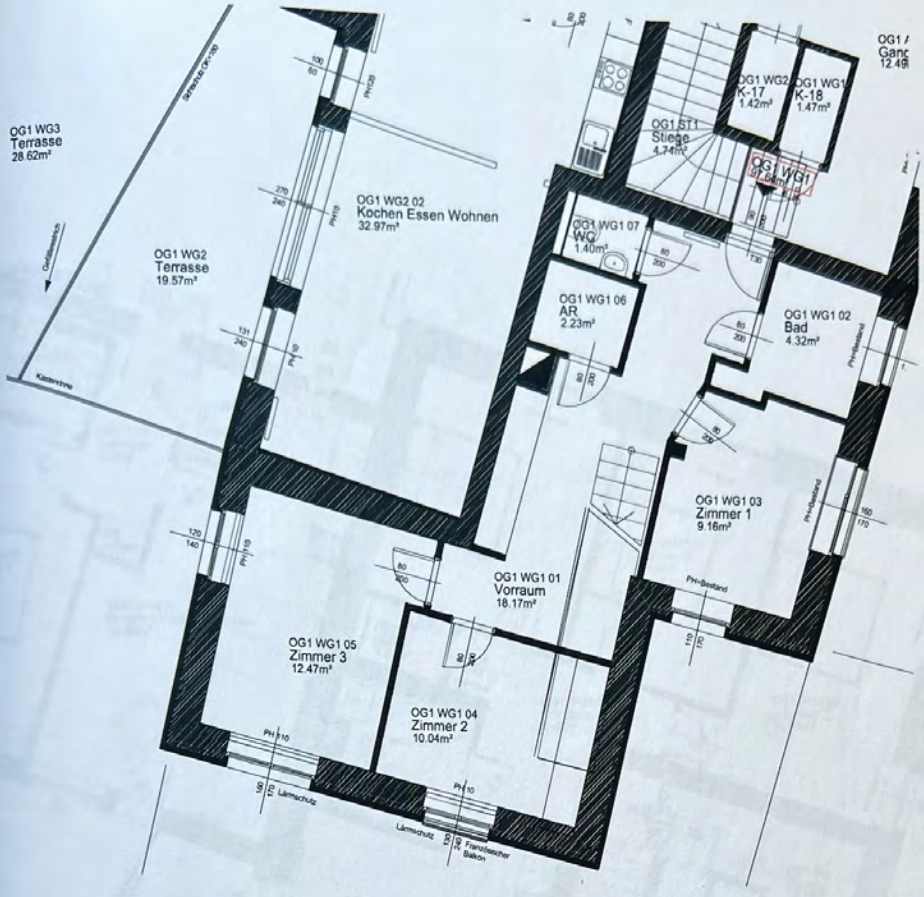
Berechnung:

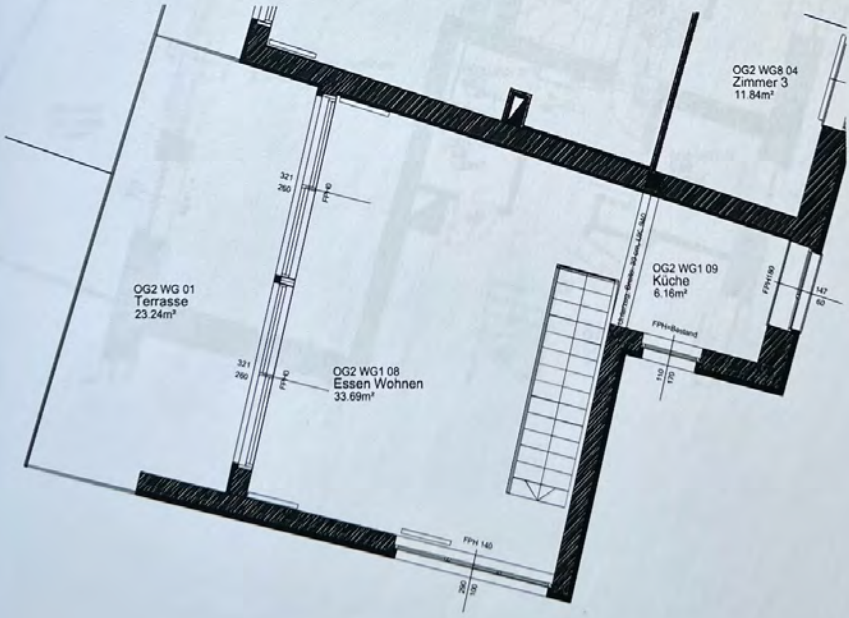
f	g	h	i	
(a x c)	(e x b) Nuztw. Terr.	(f + g)	(g / h)	
94,643	17,1553875	111,798388	0,15344933	

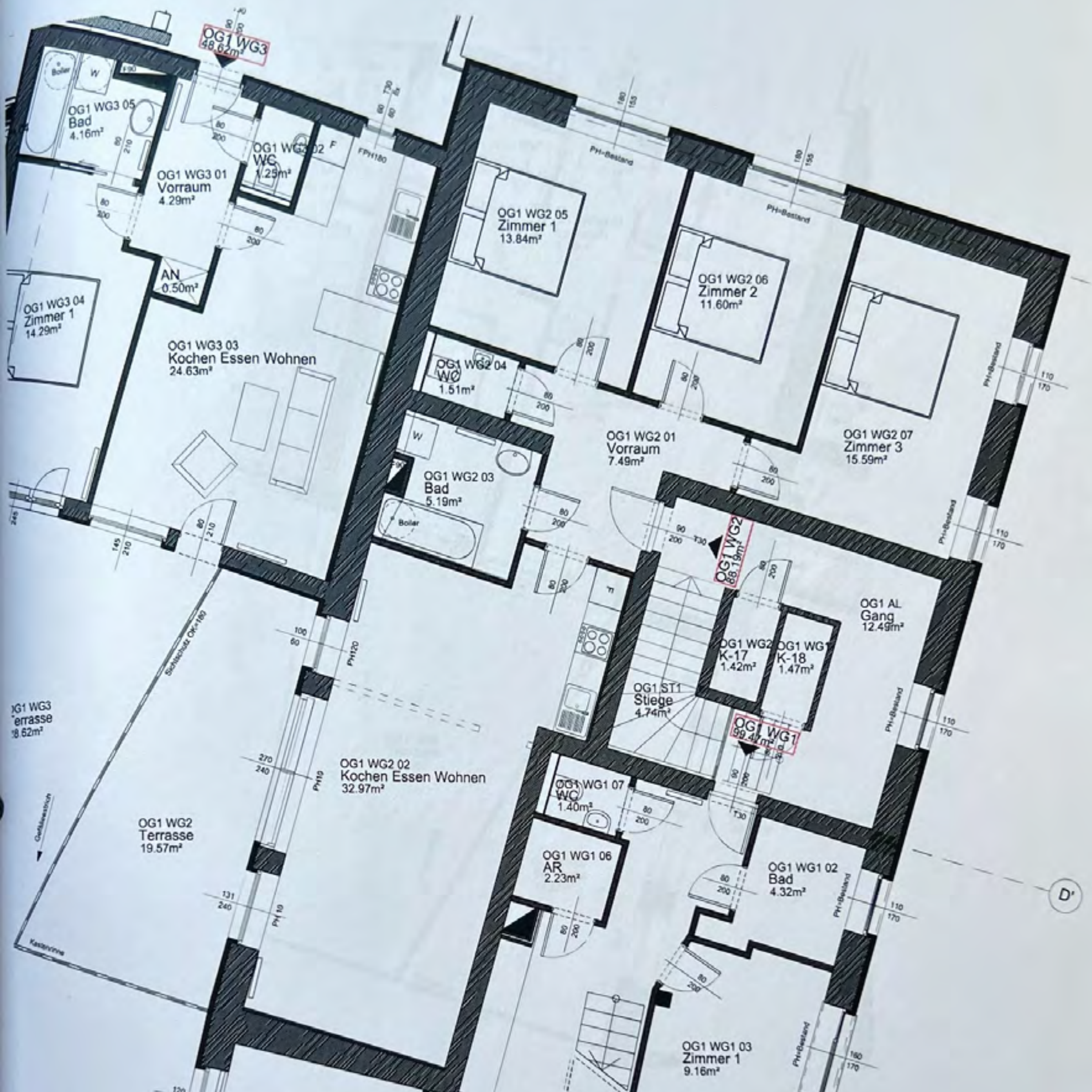
Zuschlag Terrasse- bzw. Balkon: **15%**

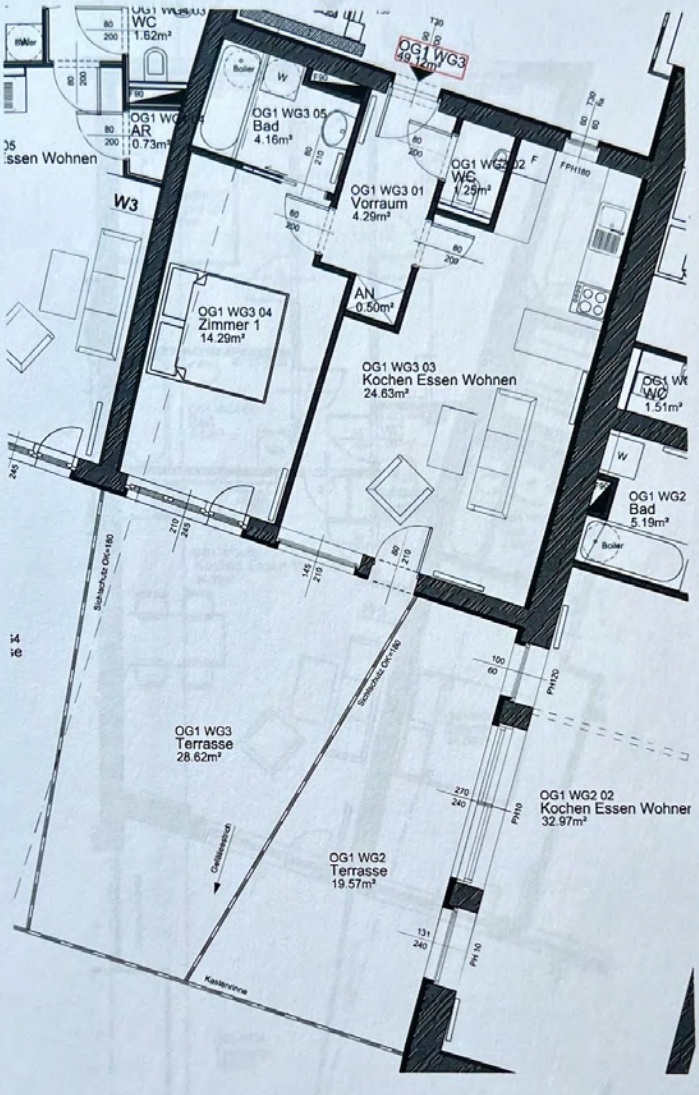
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

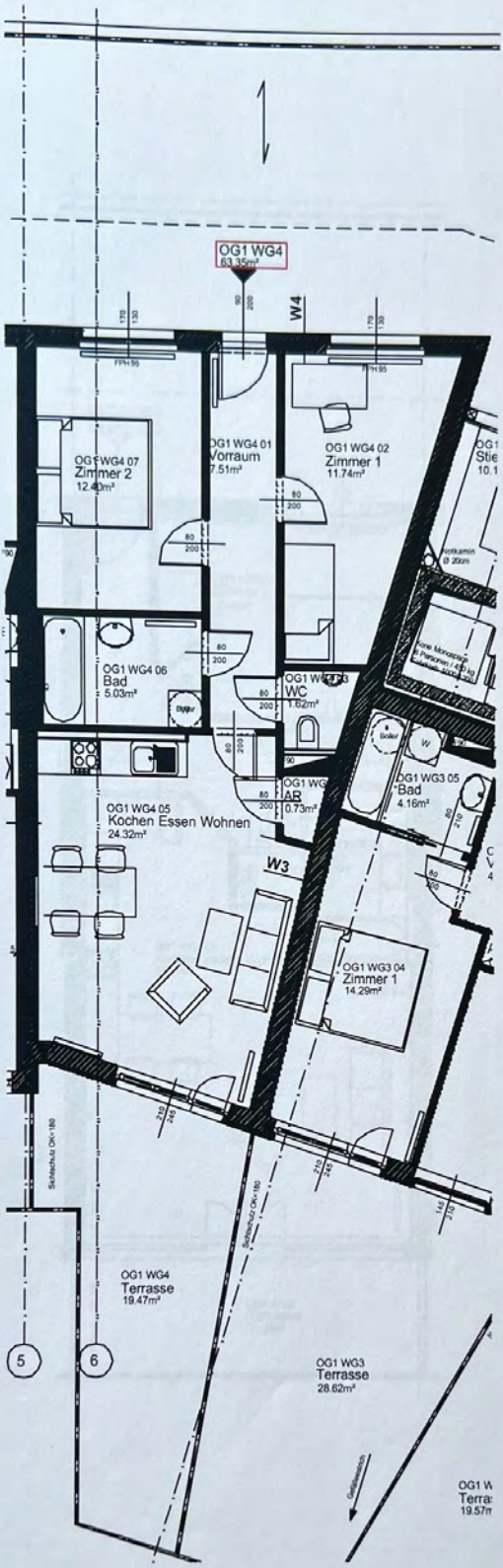
AL
Gang 1
14.54m²
K-16
2.86m²
K-15
2.81m²
K-14
2.86m²
AL
Gang 2
5.11m²
AL
Technik
8.04m²
AL
FW-Heizraum
10.26m²
20 Stufen
16/30
AL
Stiegenhaus
21.03m²
K-13
1.50m²
AL
Gang 3
15.31m²
K-5
1.46m²
K-7
1.20m²
K-11
1.46m²
K-8
1.26m²
K-10
1.50m²
K-9
1.30m²
K-6
2.06m²
K-12
2.53m²
K-4
2.77m²
K-3
2.77m²
K-2
2.77m²
K-1
2.98m²
G2
Raum 2
9.77m²
G2
Raum 3
WC1
G1
WC 3
2.37m²

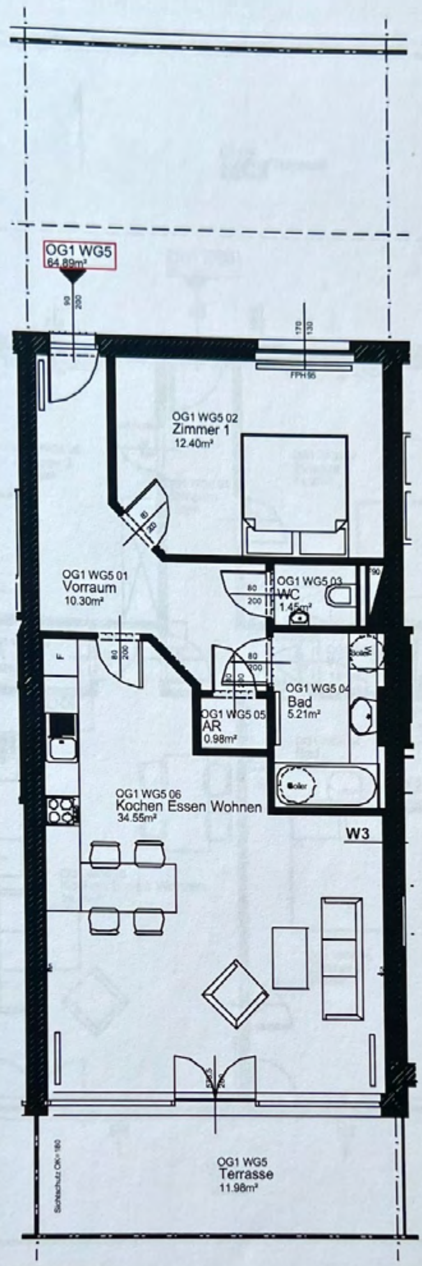

OG1 WG3
Terrasse
28.62m²
Gefällerichtung
OG1 WG2
Terrasse
19.57m²
OG1 WG2 02
Kochen Essen Wohnen
32.97m²
OG1 WG2
K-17
1.42m²
OG1 WG1
K-18
1.47m²
OG1 ST1
Stiege
4.74m²
OG1 WG1 07
WC
1.40m²
OG1 WG1 06
AR
2.23m²
OG1 WG1 02
Bad
4.32m²
OG1 WG1 03
Zimmer 1
9.16m²
OG1 WG1 01
Vorraum
18.17m²
OG1 WG1 05
Zimmer 3
12.47m²
OG1 WG1 04
Zimmer 2
10.04m²
Lärmschutz
Französischer Balkon

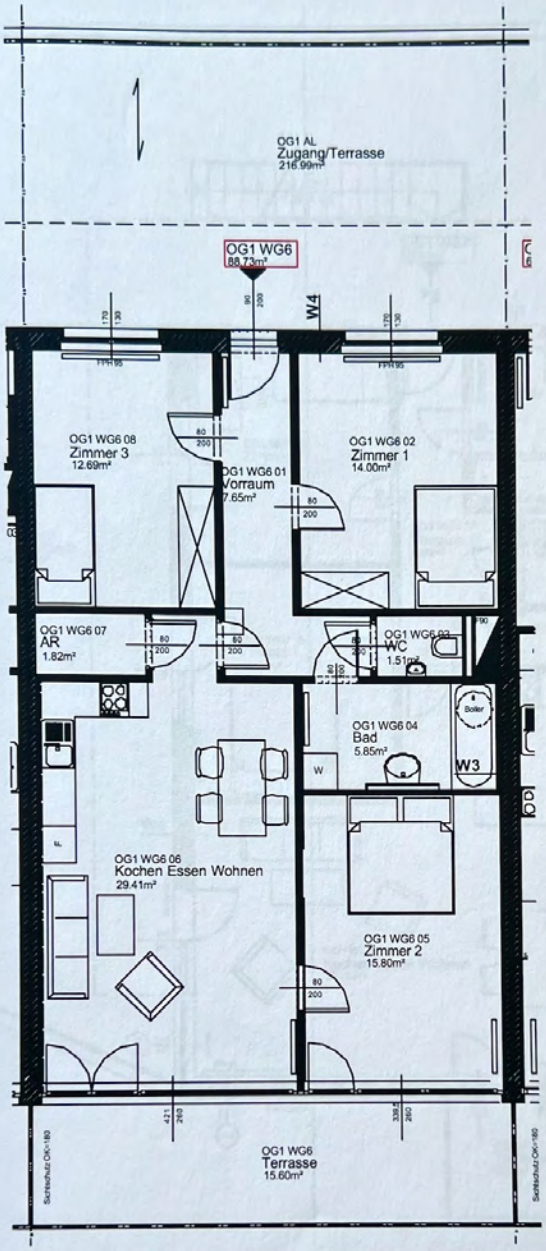

OG2 WG8 04
Zimmer 3
11.84m²
OG2 WG 01
Terrasse
23.24m²
OG2 WG1 09
Küche
6.16m²
OG2 WG1 08
Essen Wohnen
33.69m²
FPH 140

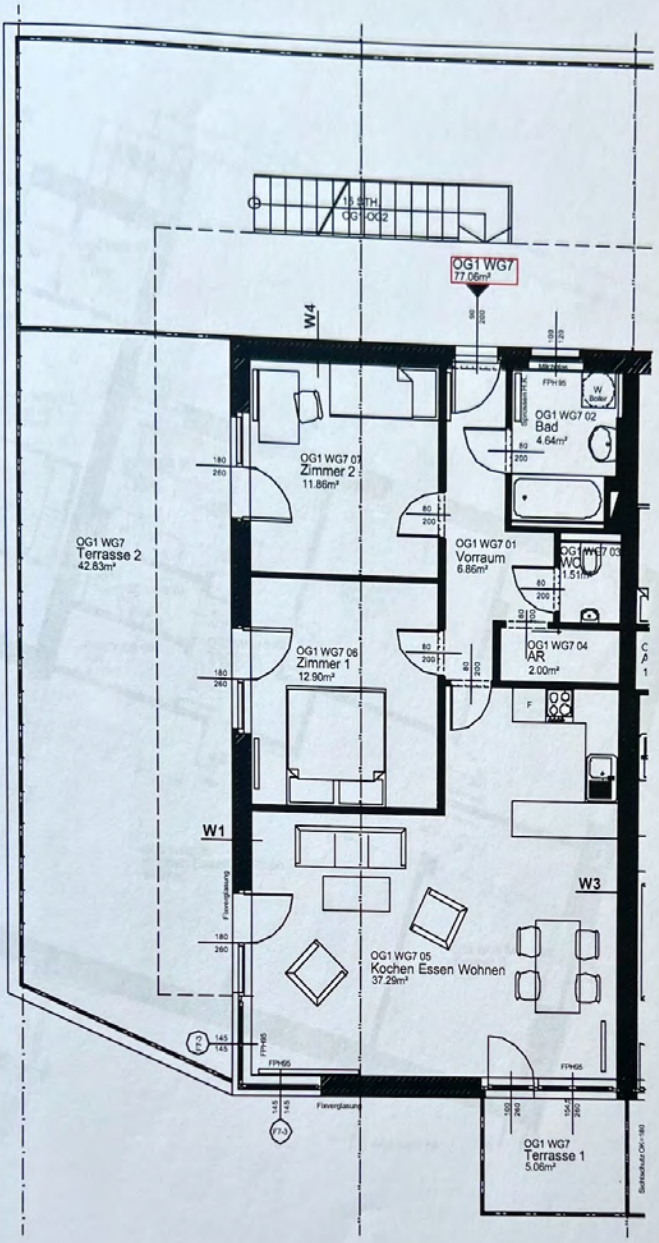

OG1 WG3
48.62m²
OG1 WG3 05
Bad
4.16m²
OG1 WG3 01
Vorraum
4.29m²
OG1 WG3 02
WC
1.25m²
AN
0.50m²
OG1 WG3 04
Zimmer 1
14.29m²
OG1 WG3 03
Kochen Essen Wohnen
24.63m²
OG1 WG3
Terrasse
OG1 WG2 05
Zimmer 1
13.84m²
OG1 WG2 06
Zimmer 2
11.60m²
OG1 WG2 07
Zimmer 3
15.59m²
OG1 WG2 04
WC
1.51m²
OG1 WG2 01
Vorraum
7.49m²
OG1 WG2 03
Bad
5.19m²
OG1 WG2
68.19m²
OG1 AL
Gang
12.49m²
K-17
1.42m²
K-18
1.47m²
OG1 ST1
Stiege
4.74m²
OG1 WG1
59.47m²
OG1 WG2 02
Kochen Essen Wohnen
32.97m²
OG1 WG2
Terrasse
19.57m²
OG1 WG1 07
WC
1.40m²
OG1 WG1 06
AR
2.23m²
OG1 WG1 02
Bad
4.32m²
OG1 WG1 03
Zimmer 1
9.16m²
D'


WC
1.62m²
OG1 WG3
49.12m²
Boiler
W
OG1 WG3 05
Bad
4.16m²
AR
0.73m²
essen Wohnen
W3
OG1 WG3 01
Vorraum
4.29m²
OG1 WG2 02
WC
1.29m²
FPH180
AN
0.50m²
OG1 WG3 04
Zimmer 1
14.29m²
OG1 WG3 03
Kochen Essen Wohnen
24.63m²
1.51m²
OG1 WG2
Bad
5.19m²
Boiler
Stahlschutz DN=180
OG1 WG3
Terrasse
28.62m²
PH120
OG1 WG2 02
Kochen Essen Wohner
32.97m²
PH10
OG1 WG2
Terrasse
19.57m²
Gefällerichtung
Kantenlinie

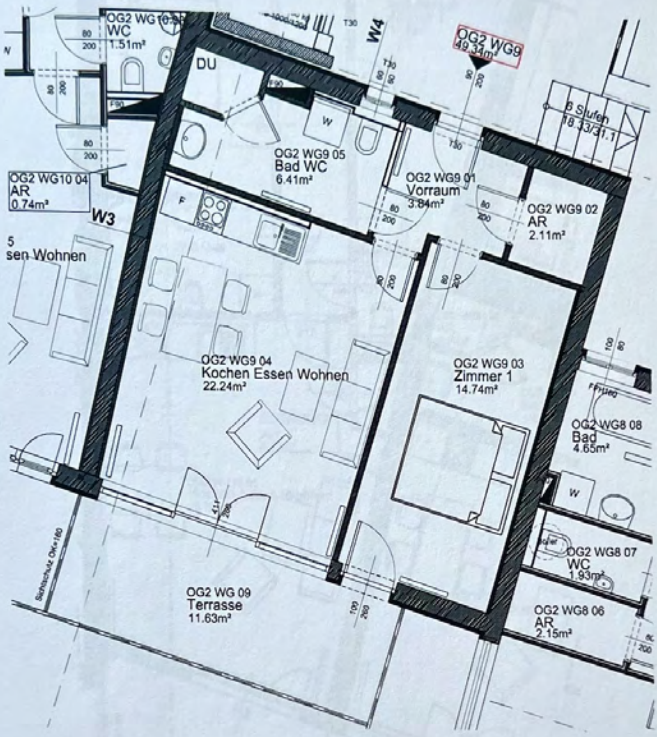

OG1 WG4
63.35m²
W4
OG1 WG4 07
Zimmer 2
12.40m²
OG1 WG4 01
Vorraum
7.51m²
OG1 WG4 02
Zimmer 1
11.74m²
OG1 WG4 06
Bad
5.03m²
OG1 WG4 03
WC
1.62m²
OG1 WG4
AR
0.73m²
OG1 WG4 05
Kochen Essen Wohnen
24.32m²
W3
OG1 WG3 05
Bad
4.16m²
OG1 WG3 04
Zimmer 1
14.29m²
OG1 WG4
Terrasse
19.47m²
OG1 WG3
Terrasse
28.62m²
5
6

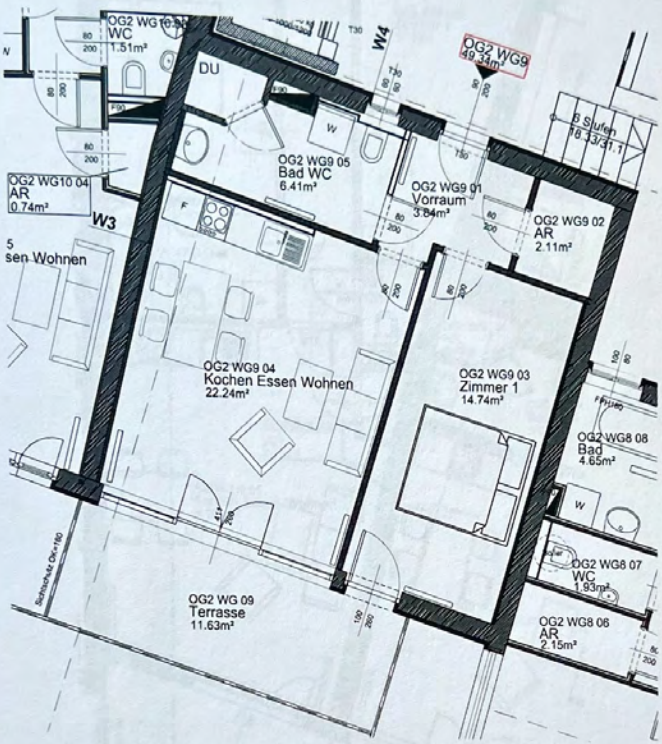

OG1 WG5
64.89m²
OG1 WG5 02
Zimmer 1
12.40m²
OG1 WG5 01
Vorraum
10.30m²
OG1 WG5 03
WC
1.45m²
OG1 WG5 04
Bad
5.21m²
OG1 WG5 05
AR
0.98m²
OG1 WG5 06
Kochen Essen Wohnen
34.55m²
W3
OG1 WG5
Terrasse
11.98m²

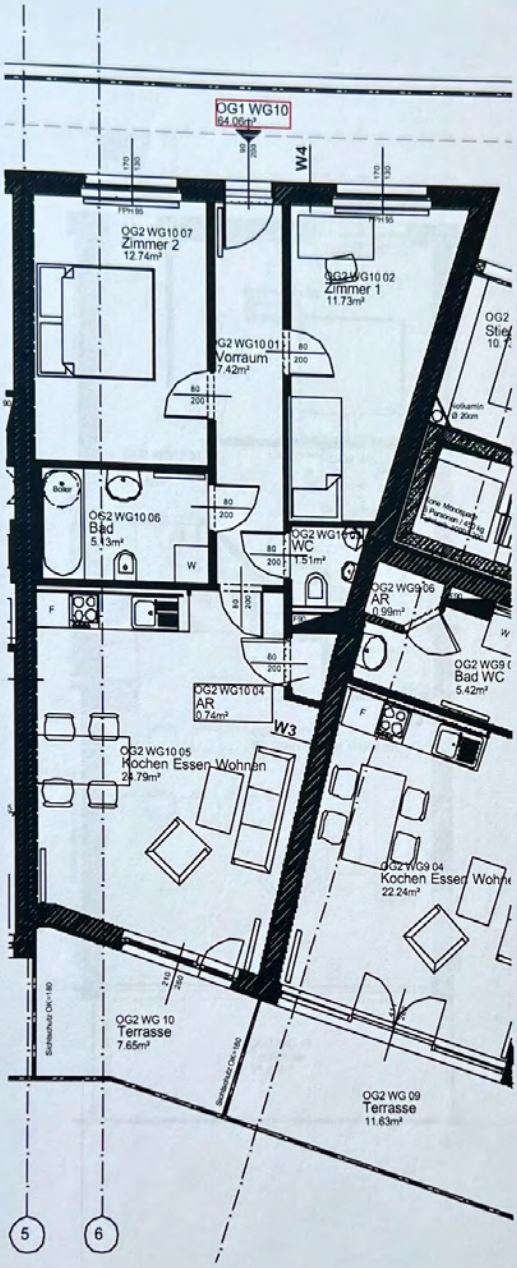

OG1 AL
Zugang/Terrasse
216.99m²
OG1 WG6
88.73m²
W4
OG1 WG6 08
Zimmer 3
12.69m²
OG1 WG6 01
Vorraum
7.65m²
OG1 WG6 02
Zimmer 1
14.00m²
OG1 WG6 07
AR
1.82m²
OG1 WG6 03
WC
1.51m²
Boiler
OG1 WG6 04
Bad
5.85m²
W3
W
OG1 WG6 06
Kochen Essen Wohnen
29.41m²
OG1 WG6 05
Zimmer 2
15.80m²
OG1 WG6
Terrasse
15.60m²
Sichtschutz OK=180
Sichtschutz OK=180

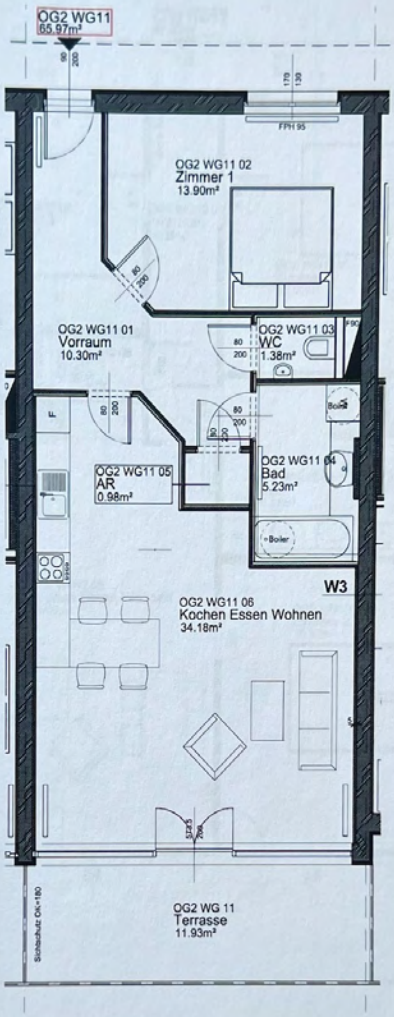

OG1 WG7
77.06m²
W4
OG1 WG7 02
Bad
4.64m²
OG1 WG7 01
Zimmer 2
11.86m²
OG1 WG7
Terrasse 2
42.83m²
OG1 WG7 01
Vorraum
6.86m²
OG1 WG7 03
WC
1.51m²
OG1 WG7 04
AR
2.00m²
OG1 WG7 06
Zimmer 1
12.90m²
W1
W3
OG1 WG7 05
Kochen Essen Wohnen
37.29m²
OG1 WG7
Terrasse 1
5.06m²

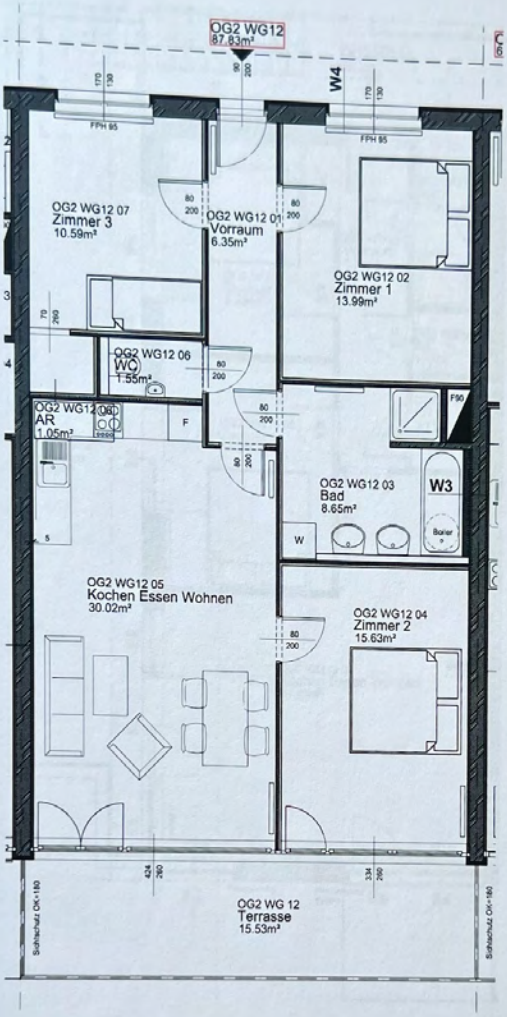
6 Stufen
18.33/31.1
OG2 WG9 05
ad WC
.41m²
OG2 WG9 01
Vorraum
3.84m²
OG2 WG9 02
AR
2.11m²
OG2 WG8
89.33m²
OG2 WG8
Terrasse
42.44m²
n Wohnen
OG2 WG9 03
Zimmer 1
14.74m²
OG2 WG8 08
Bad
4.65m²
W1
OG2 WG8 07
WC
1.93m²
OG2 WG8 02
Zimmer 1
10.98m²
OG2 WG8 06
AR
2.15m²
OG2 WG8 01
Vorraum
7.56m²
OG2 WG8 03
Zimmer 2
11.95m²
OG2 WG 08
Terrasse
6.74m²
OG2 WG8 05
Kochen Essen Wohnen
34.27m²
OG2 WG8 04
Zimmer 3
11.84m²
D'

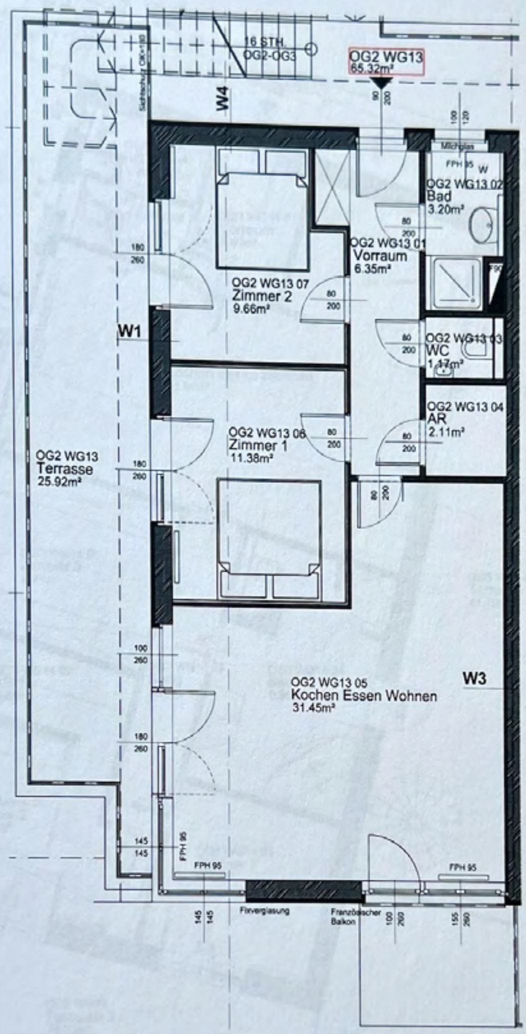

OG2 WG9
49.34m²
W4
DU
OG2 WG9 05
Bad WC
6.41m²
OG2 WG9 01
Vorraum
3.84m²
OG2 WG9 02
AR
2.11m²
8 Stufen
18.33/31.1
OG2 WG10 04
AR
0.74m²
W3
OG2 WG9 04
Kochen Essen Wohnen
22.24m²
OG2 WG9 03
Zimmer 1
14.74m²
OG2 WG8 08
Bad
4.65m²
OG2 WG8 07
WC
1.93m²
OG2 WG8 06
AR
2.15m²
OG2 WG 09
Terrasse
11.63m²


OG2 WG9
49.34m²
W3
W4
DU
OG2 WG10 04
AR
0.74m²
OG2 WG9 05
Bad WC
6.41m²
OG2 WG9 01
Vorraum
3.84m²
OG2 WG9 02
AR
2.11m²
OG2 WG9 04
Kochen Essen Wohnen
22.24m²
OG2 WG9 03
Zimmer 1
14.74m²
OG2 WG 09
Terrasse
11.63m²
OG2 WG8 08
Bad
4.65m²
OG2 WG8 07
WC
1.93m²
OG2 WG8 06
AR
2.15m²
8 Stufen
16.33/31.1

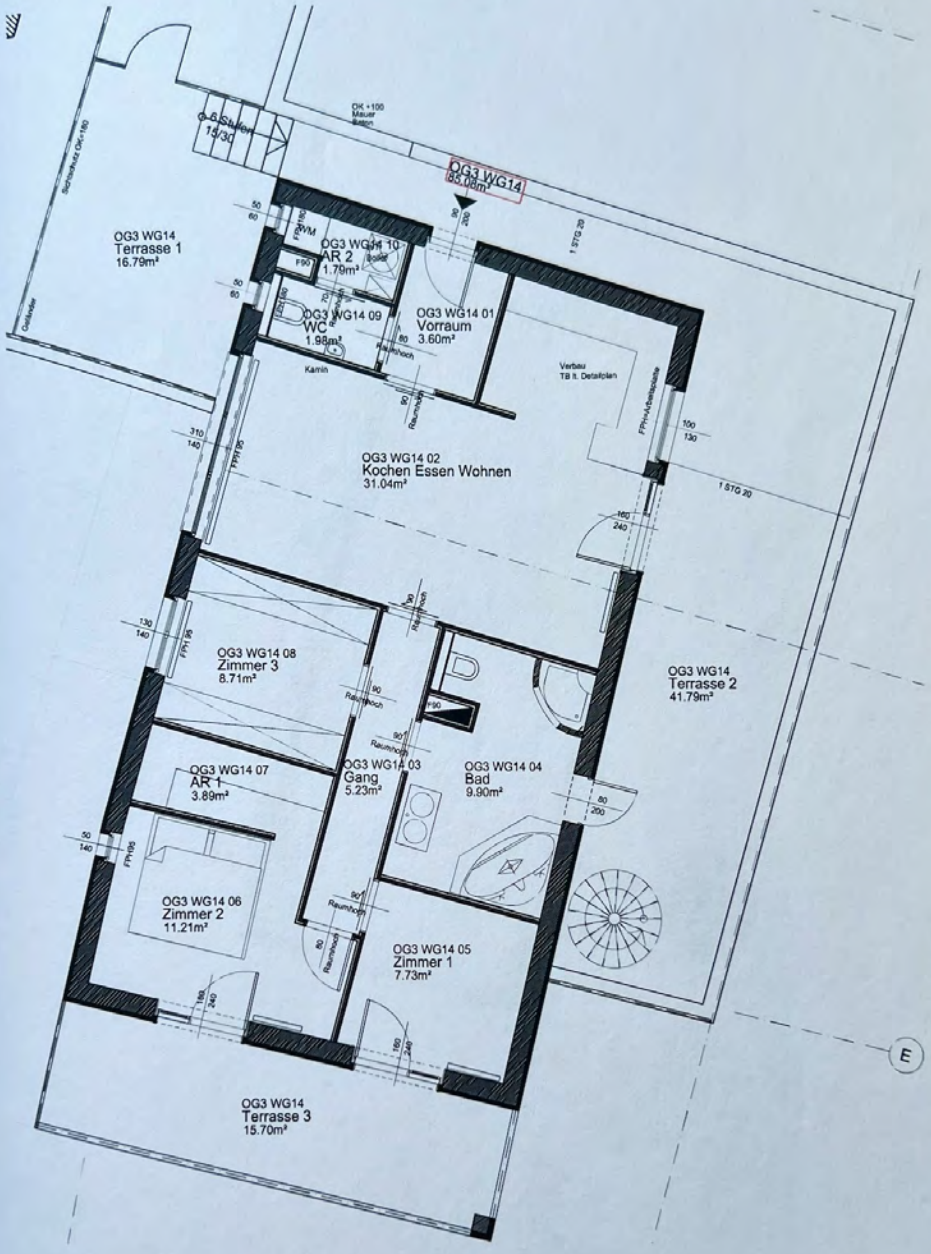

OG1 WG10
64.06m²
W4
OG2 WG10 07
Zimmer 2
12.74m²
OG2 WG10 02
Zimmer 1
11.73m²
OG2 WG10 01
Vorraum
7.42m²
OG2 WG10 06
Bad
5.13m²
OG2 WG10 03
WC
1.51m²
OG2 WG9 06
AR
0.99m²
OG2 WG9
Bad WC
5.42m²
OG2 WG10 04
AR
0.74m²
W3
OG2 WG10 05
Kochen Essen Wohnen
29.79m²
OG2 WG9 04
22.24m²
OG2 WG 10
Terrasse
7.65m²
OG2 WG 09
Terrasse
11.63m²
5
6

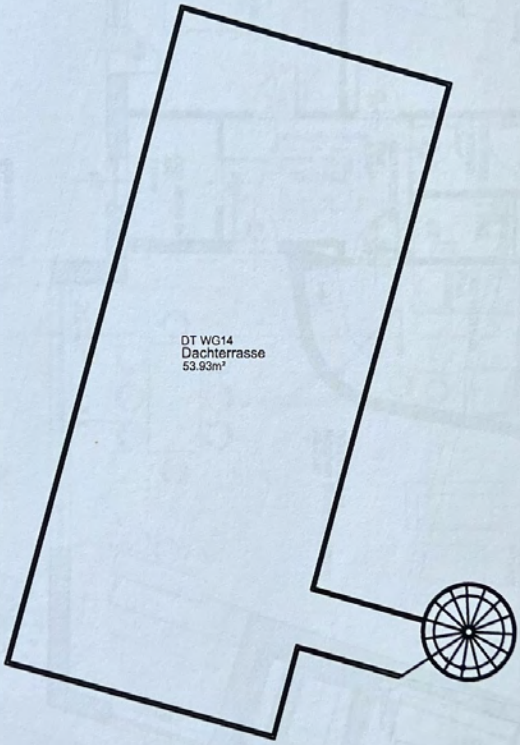

OG2 WG11
65.97m²
FPH 95
OG2 WG11 02
Zimmer 1
13.90m²
OG2 WG11 01
Vorraum
10.30m²
OG2 WG11 03
WC
1.38m²
OG2 WG11 04
Bad
5.23m²
OG2 WG11 05
AR
0.98m²
Boiler
W3
OG2 WG11 06
Kochen Essen Wohnen
34.18m²
OG2 WG 11
Terrasse
11.93m²
Schleuder OK+180

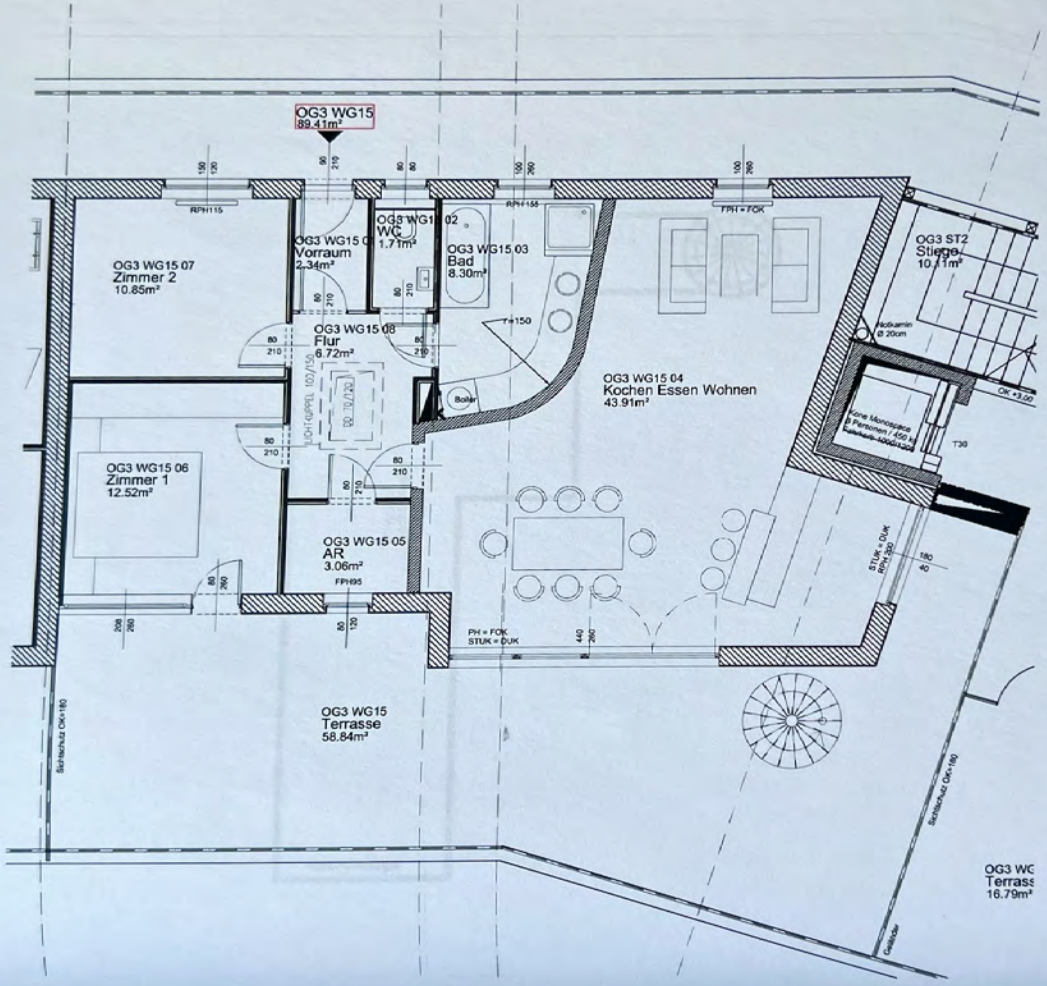

OG2 WG12
87.83m²
W4
FPH 85
FPH 85
OG2 WG12 07
Zimmer 3
10.59m²
OG2 WG12 01
Vorraum
6.35m²
OG2 WG12 02
Zimmer 1
13.99m²
OG2 WG12 06
WC
1.55m²
OG2 WG12 08
AR
1.05m²
F
F90
OG2 WG12 03
Bad
8.65m²
W3
Boiler
W
OG2 WG12 05
Kochen Essen Wohnen
30.02m²
OG2 WG12 04
Zimmer 2
15.63m²
OG2 WG 12
Terrasse
15.53m²
Sichtschutz OK=180
Sichtschutz OK=180



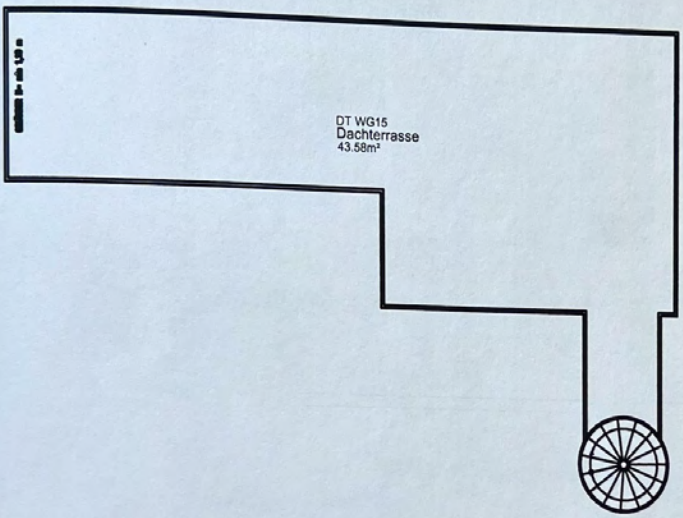
16 STH.
OG2-OG3
OG2 WG13
65.32m²
W4
Milchglas
OG2 WG13 02
Bad
3.20m²
OG2 WG13 01
Vorraum
6.35m²
OG2 WG13 07
Zimmer 2
9.66m²
W1
OG2 WG13 03
WC
1.17m²
OG2 WG13 04
AR
2.11m²
OG2 WG13 06
Zimmer 1
11.38m²
OG2 WG13
Terrasse
25.92m²
OG2 WG13 05
Kochen Essen Wohnen
31.45m²
W3
FPH 95
Fixverglasung
Französischer
Balkon

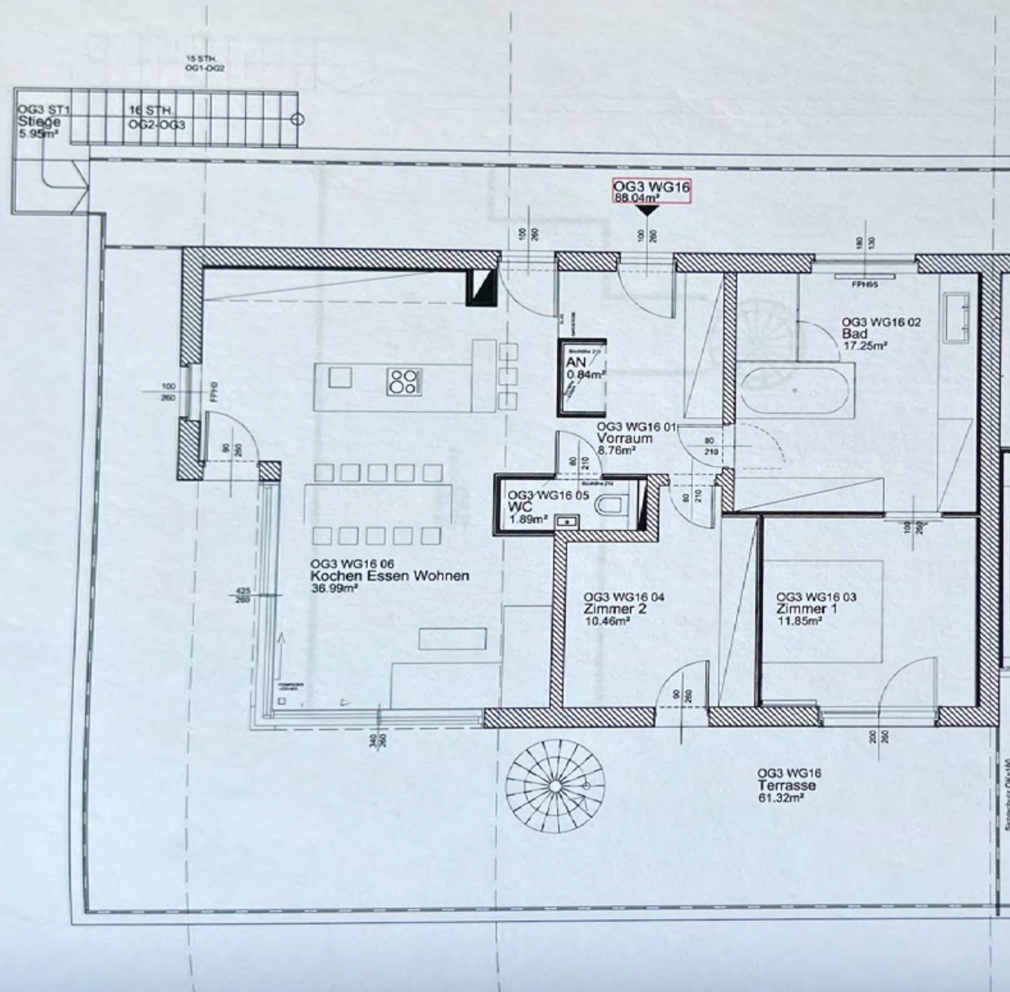

OG3 WG14
83.08m²
OG3 WG14
Terrasse 1
16.79m²
OG3 WG14 10
AR 2
1.79m²
OG3 WG14 09
WC
1.98m²
OG3 WG14 01
Vorraum
3.60m²
OG3 WG14 02
Kochen Essen Wohnen
31.04m²
OG3 WG14 08
Zimmer 3
8.71m²
OG3 WG14 07
AR 1
3.89m²
OG3 WG14 03
Gang
5.23m²
OG3 WG14 04
Bad
9.90m²
OG3 WG14
Terrasse 2
41.79m²
OG3 WG14 06
Zimmer 2
11.21m²
OG3 WG14 05
Zimmer 1
7.73m²
OG3 WG14
Terrasse 3
15.70m²
Kamin
Verbau
TB lt. Detailplan
1 STG 20
1 STG 23
E


DT WG14
Dachterrasse
53.93m²

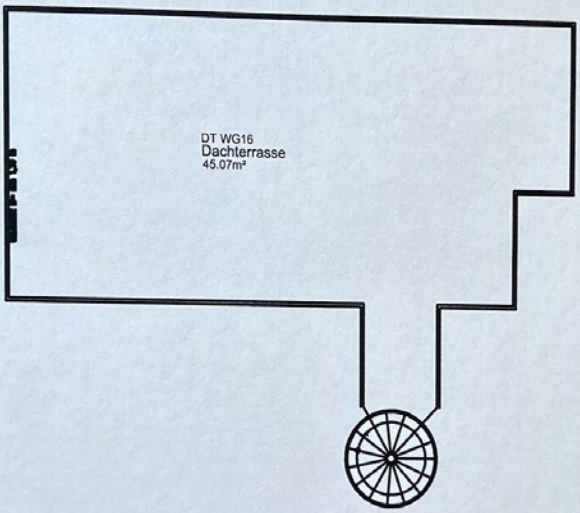


OG3 WG15
89.41m²
OG3 WG15 07
Zimmer 2
10.85m²
OG3 WG15 0
Vorraum
2.34m²
OG3 WG15 02
WC
1.71m²
OG3 WG15 03
Bad
8.30m²
OG3 WG15 08
Flur
6.72m²
OG3 WG15 04
Kochen Essen Wohnen
43.91m²
OG3 ST2
Stiege
10.11m²
OG3 WG15 06
Zimmer 1
12.52m²
OG3 WG15 05
AR
3.06m²
OG3 WG15
Terrasse
58.84m²
OG3 WG
Terrass
16.79m²
RPH115
RPH155
FPH = FOK
FPH95
PH = FOK
STUK = DUK
Boiler
Sichtschutz OK=180
Geländer


DT WG15
Dachterrasse
43.58m²



OG3 ST1
Stiege
5.95m²
16 STH.
OG2-OG3
15 STH.
OG1-OG2
OG3 WG16
88.04m²
OG3 WG16 02
Bad
17.25m²
AN
0.84m²
OG3 WG16 01
Vorraum
8.76m²
OG3 WG16 05
WC
1.89m²
OG3 WG16 06
Kochen Essen Wohnen
36.99m²
OG3 WG16 04
Zimmer 2
10.46m²
OG3 WG16 03
Zimmer 1
11.85m²
OG3 WG16
Terrasse
61.32m²
FPH95
Sichtschutz OK=180


DT WG16
Dachterrasse
45.07m²

ANLAGE B

Nutzwertberechnung

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
W 1	**1.OG/2.OG**									
		Wohnung / Terrasse		97,64						
				97,64						
			Kellerabteil K-1		2,98					
					2,98	0,150	1			
			Kellerraum K-18		1,47					
					1,47	0,300	1			
		Wohnnutzfläche		**97,64 m²**		1,010	99			
		Summe						101	5,8079 %	101 / 1739
W 2	**1.OG**									
		Wohnung / Terrasse		88,19						
				88,19						
			Kellerabteil K-2		2,77					
					2,77	0,150	1			
			Kellerraum K-17		1,42					
					1,42	0,300	1			
		Wohnnutzfläche		**88,19 m²**		0,975	86			
		Summe						88	5,0604 %	88 / 1739
W 3	**1.OG**									
		Wohnung / Terrasse		49,12						
				49,12						
			Kellerabteil K-3		2,77					
					2,77	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**49,12 m²**		1,100	54			
		Summe						55	3,1627 %	55 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
W 4	**1.OG**									
		Wohnung / Terrasse		63,35						
				63,35						
			Kellerabteil K-4		2,77					
					2,77	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**63,35 m²**		1,045	66			
		Summe						67	3,8528 %	67 / 1739
W 5	**1.OG**									
		Wohnung / Terrasse		64,89						
				64,89						
			Kellerabteil K-5		1,46					
					1,46	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**64,89 m²**		1,040	67			
		Summe						68	3,9103 %	68 / 1739
W 6	**1.OG**									
		Wohnung / Terrasse		88,73						
				88,73						
			Kellerabteil K-6		2,06					
					2,06	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**88,73 m²**		1,040	92			
		Summe						93	5,3479 %	93 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
W 7	**1.OG**									
		Wohnung / Terrasse		77,06						
				77,06						
			Kellerabteil K-7		1,20					
					1,20	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**77,06 m²**		1,110	86			
		Summe						87	5,0029 %	87 / 1739
W 8	**2.OG**									
		Wohnung / Terrasse		85,33						
				85,33						
			Kellerabteil K-8		1,26					
					1,26	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**85,33 m²**		1,025	87			
		Summe						88	5,0604 %	88 / 1739
W 9	**2.OG**									
		Wohnung / Terrasse		49,34						
				49,34						
			Kellerabteil K-9		1,30					
					1,30	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**49,34 m²**		1,035	51			
		Summe						52	2,9902 %	52 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
W 10	**2.OG**									
		Wohnung / Terrasse		64,06						
				64,06						
			Kellerabteil K-10		1,50					
					1,50	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**64,06 m²**		1,005	64			
Summe								65	3,7378 %	65 / 1739
W 11	**2.OG**									
		Wohnung / Terrasse		65,97						
				65,97						
			Kellerabteil K-11		1,46					
					1,46	0,150	**1**			
		Wohnnutzfläche		**65,97 m²**		1,040	69			
Summe								70	4,0253 %	70 / 1739
W 12	**2.OG**									
		Wohnung / Terrasse		87,83						
				87,83						
			Kellerabteil K-12		2,53					
					2,53	0,150	1			
		Wohnnutzfläche		**87,83 m²**		1,065	94			
Summe								95	5,4629 %	95 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
W 13	**2.OG**									
		Wohnung / Terrasse		65,32						
				65,32						
			Kellerabteil K-13		1,50					
					1,50	0,150	1			
Wohnnutzfläche				**65,32 m²**		1,090	71			
Summe								72	4,1403 %	72 / 1739
W 14	**3.OG**									
		Wohnung / Terrasse		85,08						
				85,08						
			Kellerabteil K-14		2,86					
					2,86	0,150	1			
Wohnnutzfläche				**85,08 m²**		1,205	103			
Summe								104	5,9804 %	104 / 1739
W 15	**3.OG**									
		Wohnung / Terrasse		89,41						
				89,41						
			Kellerabteil K-15		2,81					
					2,81	0,150	1			
Wohnnutzfläche				**89,41 m²**		1,225	110			
Summe								111	6,3830 %	111 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
W 16	**3.OG**									
		Wohnung / Terrasse		88,04						
				88,04						
			Kellerabteil K-16		2,86					
					2,86	0,150	1			
Wohnnutzfläche				**88,04 m²**		1,225	108			
Summe								109	6,2680 %	109 / 1739
G 1	**EG**									
		Gewerbe		140,21						
				140,21						
Wohnnutzfläche				**140,21 m²**		1,100	154			
Summe								154	8,8557 %	154 / 1739
G 2	**EG**									
		Gewerbe		92,63						
				92,63						
Wohnnutzfläche				**92,63 m²**		1,050	97			
Summe								97	5,5779 %	97 / 1739
P 1	**EG**									
		Garagenstellplatz		19,38						
				19,38						
Nutzfläche				**19,38 m²**		0,550	11			
Summe								11	0,6325 %	11 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
P 2	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,16						
				12,16						
Nutzfläche				**12,16 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 3	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,24						
				12,24						
Nutzfläche				**12,24 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 4	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,12						
				12,12						
Nutzfläche				**12,12 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 5	**EG**									
		Garagenstellplatz		14,27						
				14,27						
Nutzfläche				**14,27 m²**		0,550	8			
Summe								8	0,4600 %	8 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
P 6	**EG**									
		Garagenstellplatz		13,60						
				13,60						
Nutzfläche				**13,60 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 7	**EG**									
		Garagenstellplatz		14,05						
				14,05						
Nutzfläche				**14,05 m²**		0,550	8			
Summe								8	0,4600 %	8 / 1739
P 8	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,32						
				12,32						
Nutzfläche				**12,32 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 9	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,32						
				12,32						
Nutzfläche				**12,32 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
P 10	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,32						
				12,32						
Nutzfläche				**12,32 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 11	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,37						
				12,37						
Nutzfläche				**12,37 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 12	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,37						
				12,37						
Nutzfläche				**12,37 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 13	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,40						
				12,40						
Nutzfläche				**12,40 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
P 14	**EG**									
		Garagenstellplatz		13,69						
				13,69						
Nutzfläche				**13,69 m²**		0,550	8			
Summe								8	0,4600 %	8 / 1739
P 15	**EG**									
		Garagenstellplatz		13,65						
				13,65						
Nutzfläche				**13,65 m²**		0,550	8			
Summe								8	0,4600 %	8 / 1739
P 16	**EG**									
		Garagenstellplatz		14,30						
				14,30						
Nutzfläche				**14,30 m²**		0,550	8			
Summe								8	0,4600 %	8 / 1739
P 17	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,15						
				12,15						
Nutzfläche				**12,15 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
P 18	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,28						
				12,28						
Nutzfläche				**12,28 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 19	**EG**									
		Garagenstellplatz		12,15						
				12,15						
Nutzfläche				**12,15 m²**		0,550	7			
Summe								7	0,4025 %	7 / 1739
P 20	**EG**									
		Stellplatz im Freien		11,50						
				11,50						
Nutzfläche				**11,50 m²**		0,250	3			
Summe								3	0,1725 %	3 / 1739
P 21	**EG**									
		Stellplatz im Freien		11,50						
				11,50						
Nutzfläche				**11,50 m²**		0,250	3			
Summe								3	0,1725 %	3 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
P 22	**EG**									
		Stellplatz im Freien		11,50						
				11,50						
Nutzfläche				**11,50 m²**		0,250	3			
Summe								3	0,1725 %	3 / 1739
P 23	**EG**									
		Stellplatz im Freien		12,48						
				12,48						
Nutzfläche				**12,48 m²**		0,250	3			
Summe								3	0,1725 %	3 / 1739
P 24	**EG**									
		Stellplatz im Freien		11,48						
				11,48						
Nutzfläche				**11,48 m²**		0,250	3			
Summe								3	0,1725 %	3 / 1739
P 25	**EG**									
		Stellplatz im Freien		12,48						
				12,48						
Nutzfläche				**12,48 m²**		0,250	3			
Summe								3	0,1725 %	3 / 1739

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
P 26	**EG**									
		Stellplatz im Freien		12,48						
				12,48						
Nutzfläche				**12,48 m²**		0,250	3			
Summe								3	0,1725 %	3 / 1739
Gesamtwohnnutzfläche				**1442,20 m²**				**1739**	**100,0000 %**	**1739 / 1739**

APS
Bau & PlanungsGmbH
Architektur · Planung · Statik
Graz · Linz · Frankfurt · Passau
Ein Unternehmen der APS group www.aps-group.at

Föhrengasse 2; A - 8601 Lieboch
Tel.: +43 (0) 3136 / 63 313 - 0 Fax DW 42
e-mail: office@aps-group.at
APS Bau & PlanungsGmbH
Firmensitz: Liebach, Firmenbuchgericht: LG Graz FN 220164t

Urkunddessen die folgenden Unterschriften

Graz, am 26.06.2008

Graz, am 03.07.2008

Graz, am 05.09.2008

casa nova projektentwicklung gmbh

Gebühr in Höhe von € 13,20 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 772/2008, 773/2008, 774/2008, 808/2008, 809/2008 und 1141/2008

zu B.R.Zl.: 772/2008 ----------

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnung ----------

a) des Herrn Ingenieur Robert **Geidl**, geboren am 02.05.1974 (zweiten Mai neunzehnhundertvierundsiebzig), Johann Fellingerstraße 3, A-8120 Peggau als Geschäftsführer der **APS Bau & PlanungsGmbH** mit dem Sitz in Lieboch und der Geschäftsanschrift 8501 Lieboch, Föhrengasse 2, ----------

weiters die Echtheit der Unterschriften ----------

b) des Herrn Ingenieur Peter **Fabian**, geboren am 22.09.1943 (zweiundzwanzigsten September neunzehnhundertdreiundvierzig), Ziegelstraße 9e, A-8045 Graz, ---------

c) der Frau Doktor Elisabeth **Maier**, geboren am 09.12.1976 (neunten Dezember neunzehnhundertsechsundsiebzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz, -------

d) des Herrn Magister Gilbert **Sterl**, geboren am 07.12.1972 (siebenten Dezember neunzehnhundertzweiundsiebzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz, und ---

e) der Frau Dorit **Podrekar**, geboren am 04.03.1976 (vierten März neunzehnhundertsechsundsiebzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz. ----------

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraf neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass Herr Ingenieur Robert Geidl berechtigt ist, die unter FN 220144 t eingetragene APS Bau & PlanungsGmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. ---

zu B.R.Zl.: 773/2008 ----------

Weiters bestätige ich die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ernst **Lackner**, geboren am 13.01.1966 (dreizehnten Jänner neunzehnhundertsechsundsechzig), Seecorso 40, 9220 Velden. ----------

zu B.R.Zl.: 774/2008 ----------

Weiters bestätige ich die Echtheit der Unterschriften des Herrn Eric **Armengaud**, geboren am 06.10.1978 (sechsten Oktober neunzehnhundertachtundsiebzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz und der Frau Christina **Kugi**, geboren am 10.11.1979 (zehnten November neunzehnhundertneunundsiebzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz. ----------

Deutschlandsberg, am 26.06.2008 (sechsundzwanzigsten Juni zweitausendacht) --------

zu B.R.Zl.: 808/2008----------

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften ----------

a) des Herrn Oliver **Berner**, geboren am 24.08.1969 (vierundzwanzigsten Augu
neunzehnhundertneunundsechzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz,
b) der Frau Tanja **Faber**, geboren am 07.08.1976 (siebenten August neunzehnhun
sechsundsiebzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz,
c) der Frau Magister Barbara **Schachner**, geboren am 03.10.1967 (dritten Oktob
neunzehnhundertsiebenundsechzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz,
d) der Frau Magister Astrid **Völkl**, geboren am 28.06.1982 (achtundzwanzigsten Ju
neunzehnhundertzweiundachtzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz, und
e) der Frau Doris **Krisper**, geboren am 13.12.1980 (dreizehnten Dezember neunzeh
hundertachtzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz.

zu B.R.Zl.: 809/2008

Weiters bestätige ich die Echtheit der Unterschriften

a) des Herrn Wolfgang **Fesl**, geboren am 08.11.1969 (achten November neunzehn
hundertneunundsechzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz,
b) der Frau Sabine **Fesl-Längauer**, geboren am 12.02.1968 (zwölften Februar neun
zehnhundertachtundsechzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz,
c) des Herrn Hassan **Rezaeian**, geboren am 27.07.1964 (siebenundzwanzigsten Juli
neunzehnhundertvierundsechzig), Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz, und
d) des Herrn Karl Heinz **Scheiber**, geboren am 30.07.1969 (dreißigsten Juli neun
zehnhundertneunundsechzig), Krottendorferstraße 78a, A-8052 Graz.

Deutschlandsberg, am 03.07.2008 (dritten Juli zweitausendacht)

zu B.R.Zl.: 1141/2008

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Ingenieur Martin **Kurschel**,
geboren am 24.01.1969 (vierundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertneunundsechzig),
Leechgasse 58, A-8010 Graz, als Geschäftsführer der **casa nova projektentwicklung
gmbh** mit dem Sitz in Graz und der Geschäftsanschrift 8010 Graz, Leechgasse 58.
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraf neunundachtzig a) der Notariatsord-
nung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsichtnahme in
das Firmenbuch, dass Herr Ingenieur Martin Kurschel berechtigt ist, die unter FN 58515
b eingetragene casa nova projektentwicklung gmbh selbständig rechtsverbindlich zu
zeichnen.

Deutschlandsberg, am 05.09.2008 (fünften September zweitausendacht)

Dr. PETER CZAPKA · ÖFFENTLICHER NOTAR · DEUTSCHLANDSBERG · STEIERMARK

Öffentlicher Notar

MAG. WOLFGANG STÜTZ
Notarsubstitut und Notarpartner

Grunderwerbsteuer selbst berechnet
am 11.12.2009
Erfassungsnummer: 79-224098/2009
Dr. Helga KAISER, öffentliche Notarin
Hoher Markt 3, 8600 Bruck an der Mur

Aktenzahl: 4802/3/Ot

K A U F V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

Frau **Dorit Podrekar**, geb. 4.3.1976, Direktionsassistentin
Andritzer Reichsstraße 47, 8045 Graz-Andritz,

als Verkäuferin einerseits, und

Herrn **Hannes Pototschnig**, geb. 19.1.1961, Versicherungsangestellter,
Landskronstraße 18, 8600 Bruck an der Mur,

als Käufer andererseits, wie folgt:

1.)

Präambel

Die Verkäuferin, Frau Dorit Podrekar, ist auf Grund des Kaufvertrages vom 31.8.2006 zu **104/1739 Anteilen, zu 7/1739 Anteilen und zu 8/1739 Anteilen** ideelle Miteigentümerin der Liegenschaft **EZ 1416 Grundbuch 63108 Andritz** des Bezirksgerichtes Graz-Ost, bestehend aus den Grundstücken 694/1 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt) 694/2 Baufl. (befestigt) und .111/2 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), mit dem darauf befindlichen Wohnobjekt „Andritzer Reichsstraße 47", im unverbürgten Katasterausmaß von 1.392 m².

BG 631 TZ 3445/2012

Mit den vorangeführten **104/1739 Miteigentumsanteilen** ist das Wohnungseigentum an der **Wohnung W14** untrennbar verbunde. Mit den vorangeführten **7/1739 Miteigentumsanteilen** ist das Wohnungseigentum an **KFZ-AP P6** und mit den vorangeführten **8/1739 Miteigentumsanteilen** ist das Wohnungseigentum an **KFZ-AP P 7** untrennbar verbunden.

Vorgenannte Eigentumswohnung besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Wohn-Esszimmer, drei Zimmern, einem Abstellraum, einer Diele, einem Bad und einer Toilette, mit einer unverbürgten Wohnnutzfläche von 86,53 m², sowie einer Terrasse und einem zugewiesenen Kellerabteil.

2.)

Kaufvereinbarung

Die Verkäuferin verkauft und übergibt in das alleinige Eigentum des Käufers und dieser kauft und übernimmt von Ersterer in sein Alleineigentum, die im Punkt 1.) näher bezeichneten Liegenschaftsanteile bzw. Eigentumswohnung, so wie dieses Kaufobjekt heute liegt und steht, mit allen Grenzen und Rechten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besaß und benutzte oder doch hiezu berechtigt gewesen wäre, ferner mit dem gesamten rechtlichen und natürlichen Zubehör, soweit dieses mit dem Grund und Boden fest verbunden, um den beiderseits vereinbarten

Übernahmepreis von ..... € 148.000,--

(Euro einhundertachtundvierzigtausend).

Mitverkauft und mitgekauft wird, laut gesonderter mündlicher Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien, das gesamte Inventar in der kaufgegenständlichen Eigentumswohnung.

3.)

Kaufpreisberichtigung

Der Käufer übernimmt die ob der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung grundbücherlich sichergestellte Darlehensforderung der Bank Austria Creditanstalt AG derzeit lautend auf „Dorit Podrekar und Hannes Pototschnig" von insgesamt € 296.000,-- mehr oder weniger, somit anteilig mit einem Betrag von lt. Parteienangabe ..... € 148.000,-- aushaftet, in sein alleiniges und ausschließliches Zahlungsversprechen, mit der Verpflichtung, die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass laut Angabe des Käufers die UniCredit Bank Austria AG die Verkäuferin aus der persönlichen Haftung entlassen wird.

4.)

Gleichwertigkeit

Die Parteien haben sich über Kaufobjekt und Preis vollkommen geeinigt, sodass Leistung und Gegenleistung als entsprechend anzusehen sind.

5.)

Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes mit Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall in den faktischen Besitz des Käufers erfolgt mit 4.12.2009 (vierten Dezember zweitausendneun)

Der Käufer bezahlt die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben sowie sämtliche Vorschreibungen der Hausverwaltung („Gebäudeverwaltung Krautgartner GmbH") vom Vertragsobjekt ab dem 4.12.2009 (vierten Dezember zweitausendneun).

Die Vertragsparteien wurden von der Urkundenverfasserin bzw. deren Substituten belehrt, dass diese Regelung lediglich im Innenverhältnis Geltung hat und die Hausverwaltung berechtigt ist, alle zur Vorschreibung gelangenden Annuitäten und Betriebskosten von der Verkäuferin zu verlangen, solange dieser grundbücherlicher Eigentümer ist.

Die Vertragsparteien kommen einvernehmlich überein, dass der Käufer ein etwaiges Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung an die Verkäuferin zur Auszahlung zu bringen hat.
Eine etwaige Nachforderung der Hausverwaltung bis zum Übergabszeitpunkt übernimmt die Verkäuferin in ihr alleiniges und ausschließliches Zahlungsversprechen.

6.)

Grundbuchshandlung

Die Parteien erteilen die ausdrückliche Bewilligung, dass auf Grund dieses Vertrages

1.) in **Einlagezahl 1416 Grundbuch 63108 Andritz ob den 104/1739 Anteilen der Podrekar Dorit**, geb. 1976-03-04, B-lNr. 31 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W14 das Eigentumsrecht für

POTOTSCHNIG Hannes, geb. 1961-01-19

2.) in **Einlagezahl 1416 Grundbuch 63108 Andritz ob den 7/1739 Anteilen der Podrekar Dorit**, geb. 1976-03-04, B-lNr. 32 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-AP P 6 das Eigentumsrecht für

POTOTSCHNIG Hannes, geb. 1961-01-19

3.) in **Einlagezahl 1416 Grundbuch 63108 Andritz ob den 8/1739 Anteilen der Podrekar Dorit**, geb. 1976-03-04, B-lNr. 33 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-AP P 7 das Eigentumsrecht für

POTOTSCHNIG Hannes, geb. 1961-01-19

je grundbücherlich einverleibt wird und

7.)

Gewährleistung

Die Verkäuferin haftet nicht für Lage, Grenzen und Beschaffenheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile bzw. Eigentumswohnung wohl aber dafür, dass diese, mit Ausnahme der nachstehend angeführten Dienstbarkeit bzw. Belastungen, frei von allen anderen bücherlichen und privatrechtlichen außerbücherlichen Schulden und Lasten sowie Besitzrechten Dritter in den Besitz des Käufers übergeht, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist:

Der Grundbuchsstand der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile bzw. Eigentumswohnung bei Vertragsabschluss lautet wie folgt:

```
********************** C ZU B - NAM Podrekar ****************************
Ausgabe der Löschungsverpflichtungen unterdrückt
   4  a 3679/1961 11893/1984
        DIENSTBARKEIT Fuß- und Fahrweg über .111/2 694/2 gem Pkt XI
        Kaufvertrag 1960-07-26 für EZ 1377
  18  a 6901/2006 Pfandurkunde 2005-07-11
        PFANDRECHT                                      EUR 1,445.344,--
        15 % Z 20 % VuZZ NGS 289.069,-- für
        STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
      b gelöscht
  19  a 14477/2008 Pfandurkunde 2008-03-03
        PFANDRECHT                                      EUR 41.350,--
        15 % Z, 20 % VuZZ, NGS EUR 8.270,-- für
        Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
```

```
26    auf Anteil B-LNR 31 32 33
      a 18764/2008 Pfandurkunde 2006-12-01, Urkunde 2008-07-22
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 160.000,--
        für Bank Austria Creditanstalt AG
******************************** HINWEIS ********************************
```

Der Käufer nimmt die vorstehende Dienstbarkeit zur Kenntnis und weiteren Duldung.

Festgehalten wird, dass die beiden grundbücherlich sichergestellten Sanierungsdarlehen der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG, C-lNr. 18a und 19a in den monatlichen Annuitätenrückzahlungen inbegriffen sind und von der Hausverwaltung monatlich vorgeschrieben werden.

Der Käufer hat das Kaufobjekt eingehend besichtigt, keine wesentlichen Mängel festgestellt und kennt daher dessen Lage, Nutzfläche sowie Ausstattungs-, Bau- und Erhaltungszustand genau.

Der Käufer tritt mit Übergabe der Eigentumswohnung in die bezüglich des Kaufobjektes bestehenden Vereinbarung und Verträge, insbesondere den Wohnungseigentumsvertrag und die Hausordnung, mit allen Rechten und Pflichten ein.

Die Verkäuferin erklärt, dass keine weiteren Forderungen seitens Dritter, insbesondere weitere Sanierungsdarlehen bezüglich der kaufgegenständlichen Eigentumswohnung bestehen.

8.)
Gebühren und Abgaben

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren hat der Käufer zu bezahlen, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Vertragsparteien wurden von der Vertragsverfasserin bzw. deren Substituten über die gesamtschuldnerische Haftung für diese Kosten sowie für die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr belehrt.

9.)
Genehmigung

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages tritt mit Unterfertigung durch sämtliche Vertragsteile ein.

Eine Genehmigung durch die Grundverkehrskommission ist gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes nicht erforderlich.

10.)

Selbstberechnungserklärung

Der Käufer erteilt der Vertragsverfasserin Dr. Helga Kaiser öffentliche Notarin mit dem Amtssitz in 8600 Bruck an der Mur den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und bestätigen die Vertragsparteien mit Unterfertigung dieses Vertrages die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben über Kaufpreis und Vertragsobjekt.

11.)

Vorschreibung

Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer (3,5 %) und Grundbucheintragungsgebühr (1,0 %) wird dem Käufer gesondert zugesandt.

12.)

Allgemeine Bestimmungen

Die Verkäuferin wurde von der Vertragsverfasserin über die steuerlichen Auswirkungen bei Veräußerung von Liegenschaften gemäß den Bestimmungen des § 30 Einkommenssteuergesetz, insbesondere von Spekulationsgewinn und Spekulationsfristen, aufmerksam gemacht und in diesem Sinn belehrt.

Die Vertragsparteien erklären an Eides Statt, Österreichische Staatsbürger und Deviseninländerin zu sein.

Die Einräumung sämtlicher in diesem Vertrag begründeten Rechte wird wechselseitig bindend angenommen.

Dem Grundbuch gegenüber ist ein urkundlicher Nachweis für die Erfüllung sämtlicher Vertragsbedingungen nicht zu erbringen. Sie gelten als erfüllt, wenn die Urkundenverfasserin oder deren Substitut um die Verbücherung ansucht.

13.)

Vollmacht

Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages Frau Dr. Helga Kaiser, öffentliche Notarin mit dem Amtssitz in 8600 Bruck an der Mur, bzw. deren Substituten, Herrn Mag. Wolfgang Stütz.
Diese Bevollmächtigung erstreckt sich weiters sämtliche Vertragsteile in sämtlichen Abgabenverfahren, die Entgegennahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigungen sowie auch auf die Einbringung allfälliger Rechtsmittel im Abgabenverfahren und ebenso im Abgabeverfahren Geld anzufordern und Geldeswerte in Empfang zu nehmen.
Weiters erteilen die Parteien der Frau Nicole Otter, Notariatsangestellte, Hoher Markt 3, 8600 Bruck an der Mur, die Vollmacht für die Errichtung und Unterfertigung von Nachträgen und Aufsandungsurkunden, soweit diese, allenfalls zur Herstellung des Parteiwillens bzw. Grundbuchsstandes, erforderlich sein sollte.
Frau Nicole Otter ist auf Grund dieser Spezialvollmacht auch ermächtigt, wiederholte Male Grundbuchsanträge, auch zur Erwirkung von Ranganmerkungen für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des Vertragsobjektes zu unterfertigen.

14.)

Zustimmungserklärung und Antragstellung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag (Rechtsgeschäft) zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck deren Übermittlungen an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden und Verwaltungsverkehrs.

Die Vertragsparteien stellen unter einem den Antrag iS § 140e (1) NO um Speicherung sämtlicher mit der bücherlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Privaturkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariates.

Zur Antragstellung aufgrund dieser Urkunde ist jeder Vertragsteil einzeln berechtigt.

15.)

Energieausweis

Die Vertragsteile wurden von der Vertragsverfasserin belehrt, dass die Verkäuferin spätestens zur Vertragsunterfertigung einen bis zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und der Käuferin auszuhändigen hat.
Weiters sind die Vertragsteile in Kenntnis, falls ein Energieausweis nicht vorgelegt und ausgehändigt wird, dass als vereinbart gilt, dass der Kaufgegenstand eine zumindest dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz aufweist.
Eine abweichende Vereinbarung über die Vorlage bzw. die Rechtsfolge der unterlassenen Vorlage ist auf Grund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes unwirksam.

16.)

Schlussklausel

Dieser Kaufvertrag wird in einer Urschrift errichtet, die gemeinsames Eigentum aller Vertragsteile darstellt und unwiderruflich bis zur Grundbuchsdurchführung in der Verwahrung der Urkundenverfasserin verbleibt.

Nach der Grundbuchsdurchführung erhält der Käufer das Original des Kaufvertrages.

Für die Verkäuferin ist eine einfache Fotokopie bestimmt oder erhält diese, auf ihr ausdrückliches Verlangen und auf ihre Kosten, auch wiederholt beglaubigte Vertragsabschriften.

Bruck an der Mur, am 25.11.2009

Dorit Podrekar (Verkäuferin)

Hannes Pototschnig (Käufer)

Gebühr in Höhe von € 13,20 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 1651/2009

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Frau Dorit **Podrekar**, geboren am 04.03.1976 (vierten März neunzehnhundertsechsundsiebzig), Direktionsassistentin, Andritzer Reichsstraße 47, A-8045 Graz-Andritz und des Herrn Hannes **Pototschnig**, geboren am 19.01.1961 (neunzehnten Jänner neunzehnhunderteinundsechzig), Versicherungsangestellter, Landskronstraße 18, A-8600 Bruck an der Mur .----------

Bruck an der Mur, am 24.11.2009 (vierundzwanzigsten November zweitausendneun). --

Dr. HELGA KAISER öffentlicher Notar Bruck an der Mur, Steiermark

Mag. Wolfgang STÜTZ
Notarpartner
Substitut der öffentl. Notarin u. Mediatorin
Dr. Helga KAISER
in Bruck an der Mur

MAG. WOLFGANG STÜTZ
Notarsubstitut und Notarpartner

Aktenzahl: 4802/3/Ot

NACHTRAG ZUM KAUFVERTRAG VOM 25.11.2009

abgeschlossen zwischen

Frau **Dorit Podrekar**, geb. 4.3.1976, Direktionsassistentin
Hofstatt 21/7, 8042 Graz

als Verkäuferin einerseits, und

Herrn **Hannes Pototschnig**, geb. 19.1.1961, Versicherungsangestellter,
Landskronstraße 18, 8600 Bruck an der Mur,

als Käufer andererseits, wie folgt:

1.)

Mit Kaufvertrag vom 25.11.2009 hat Frau Dorit Podrekar je ihre ideellen **104/1739 Anteile, ihre 7/1739 Anteile und ihre 8/1739 Anteile** an der Liegenschaft **EZ 1416 Grundbuch 63108 Andritz,** untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W14 bzw. KFZ AP P6 bzw. KFZ-AP P7 an Herrn Hannes Pototschnig verkauft.

BG 631 TZ 3445/2012

2.)

Die Vertragsteile fügen dem Punkt 7.) Gewährleistung folgende Absätze bei:

„Zur Kenntnis dient, dass Darlehensnehmer der Darlehen der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG jeweils die casa nova projektentwicklung gmbh als seinerzeitige Liegenschaftseigentümerin war.

Der Käufer übernimmt anteilig die Forderung der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG in sein alleiniges und ausschließliches Zahlungsversprechen mit der Verpflichtung die Verkäuferin hinsichtlich dieser Forderung schad- und klaglos zu halten.

Weiters dient zur Kenntnis, dass persönliche Schuldner der grundbücherlich sichergestellten Forderung der Bank Austria Creditanstalt AG der Käufer und die Verkäuferin sind. Der Käufer übernimmt die gesamte auf die Verkäuferin entfallende Forderung der Bank Austria Creditanstalt AG in sein alleiniges und ausschließliche Zahlungsverprechen mit der Verpflichtung die Vekräuferin hinsichtlich dieser Forderung schad- und klaglos zu halten."

Weiters wird der Punkt 9.) obigen Vertrages aufgehoben und neu gefasst, wie folgt:

„Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt von der Haftungsfreilassungserklärung bzw. der Entlassung der Verkäuferin aus ihrer persönlichen Schuld gegenüber der Bank Austria Creditanstalt AG hinsichtlich der im Grundbuch eingetragenen Forderung.

Sollte diese Erklärung der Bank Austria Creditanstalt AG nicht bis zum 31.7.2011 (einunddreißigsten Juli zweitausendelf) bei der Vertragsverfasserin einlangen, so ist der gesamte Kaufvertrag null und nichtig und kann die Verkäuferin über den Vertragsgegenstand frei verfügen. Die bis zu diesem Termin übernommenen Verbindlichkeiten des Käufers sind von der Verkäuferin nicht rückzuerstatten."

3.)

Sämtliche übrigen Bestimmungen des vorgenannten Kaufvertrages bleiben vollinhaltlich aufrecht.

4.)

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages tritt mit Unterfertigung durch sämtliche Vertragsteile ein.

5.)

Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages Frau Dr. Helga Kaiser, öffentliche Notarin mit dem Amtssitz in 8600 Bruck an der Mur, bzw. deren Substituten, Herrn Mag. Wolfgang Stütz.
Diese Bevollmächtigung erstreckt sich weiters sämtliche Vertragsteile in sämtlichen Abgabenverfahren, die Entgegennahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigungen sowie auch auf die Einbringung allfälliger Rechtsmittel im Abgabenverfahren und ebenso im Abgabeverfahren Geld anzufordern und Geldeswerte in Empfang zu nehmen.
Weiters erteilen die Parteien der Frau Nicole Otter, Notariatsangestellte, Hoher Markt 3, 8600 Bruck an der Mur, die Vollmacht für die Errichtung und Unterfertigung von Nachträgen und Aufsandungsurkunden, soweit diese, allenfalls zur Herstellung des Parteiwillens bzw. Grundbuchsstandes, erforderlich sein sollte.
Frau Nicole Otter ist auf Grund dieser Spezialvollmacht auch ermächtigt, wiederholte Male Grundbuchsanträge, auch zur Erwirkung von Ranganmerkungen für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des Vertragsobjektes zu unterfertigen.

6.)

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag (Rechtsgeschäft) zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck deren Übermittlungen an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden und Verwaltungsverkehrs.

Die Vertragsparteien stellen unter einem den Antrag iS § 140e (1) NO um Speicherung sämtlicher mit der bücherlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Privaturkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariates.

Zur Antragstellung aufgrund dieser Urkunde ist jeder Vertragsteil einzeln berechtigt.

Graz, am 15.9.2010

Bruck/Mur, am 20.9.2010

Dorit Podrekar (Verkäuferin)

Hannes Pototschnig (Käufer)

Gebühr in Höhe von € 13,20 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 1416/10 und B.R.Zl.: 1425/10

zu B.R.Zl.: 1416/10 ----------

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Dorit **Podrekar**, geboren am 04.03.1976 (vierten März neunzehnhundertsechsundsiebzig), Direktionsassistentin, Hofstatt 21/7, 8042 Graz .----------

Bruck an der Mur, am 15.09.2010 (fünfzehnten September zweitausendzehn).----------

zu B.R.Zl.: 1425/10 ----------

Weiters bestätige ich die Echtheit der Unterschrift des Herrn Hannes **Pototschnig**, geboren am 19.01.1961 (neunzehnten Jänner neunzehnhunderteinundsechzig), Versicherungsangestellter, Andritzer Reichstraße 47/14, A-8045 Graz .----------

Bruck an der Mur, am 20.09.2010 (zwanzigsten September zweitausendzehn). ----------

Dr. HELGA KAISER öffentlicher Notar Bruck an der Mur, Steiermark

Öffentliche Notarin