

**Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorf-gasse 22
8160 Weiz**

12 E 4/25a

Exekutionssache

Betreibende Partei

EG d. LS Ludersdorf 19/Ludersdorf 103,
8200 Gleisdorf, vertr. durch teamneunzehn.at
Hausverwaltung GmbH, Handelskai 94-96/
44. OG, Millenium Tower, 1200 Wien,

vertreten durch

Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft
Rechtsanwälte GmbH, Teinfaltstraße 8/5.01,
1010 Wien,

Verpflichtete Partei

3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG,
FN 343266d, Mollardgasse 11/top 4,
1060 Wien,

wegen

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der jeweils 9/770-
Anteile B-LNR 34, 35 und 40 an der Liegenschaft EZ 19 Grundbuch 68126
Ludersdorf mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an den Kfz-
Abstellplätzen Nr. 6, 7 und 12 auf der Liegenschaft mit der Adresse
Ludersdorf 19 und 103, 8200 Ludersdorf-Wilfersdorf.**

BANKVERBINDUNGEN:

**RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW,
UID: ATU 58455399**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstücke	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	14
3.2. Vergleichswert	Seite	16
3.3. Bewertung	Seite	17

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterpläne
Nutzwertgutachten samt Parifizierungsplan
Übersichtsplan der Abstellplätze im Bauakt

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Weiz hat die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 26.05.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 26.05.2025 um 14:30 Uhr, von den Parteien bzw. Beteiligten ist niemand erschienen,
- Grundbuchauszüge vom 25.04.2025 bzw. 25.06.2025,
- Katasterplan sowie Erhebungen im GIS des Landes Steiermark,
- Vorsprache am Gemeindeamt Ludersdorf-Wilfersdorf bezüglich des Vorhandenseins einer Baubewilligung,
- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung zu TZ 3116/2013,
- Erhebung von Urkunden in der Urkundensammlung am Grundbuch des BG Weiz,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen

oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,

- es wird angenommen, dass hinsichtlich der Liegenschaft sowie der Bewertungsobjekte keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 19 Grundbuch 68126 Ludersdorf, Bezirksgericht Weiz, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	.62/1	GST-Fläche	841 m ²
GST-NR	266/1	Sonst	311 m ²
GST-NR	266/3	GST-Fläche	340 m ²
GST-NR	266/4	Gärten	233 m ²
GST-NR	266/7	Gärten	134 m ²
GST-NR	266/9	Gärten	149 m ²
		Gesamtfläche	2.008 m²

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 34	9/770 ^{*)}	3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG, FN 343266d
----------	---------------------	---

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 6.

B-LNR 35	9/770 ^{*)}	3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG, FN 343266d
----------	---------------------	---

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 7.

B-LNR 40	9/770 ^{*)}	3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG, FN 343266d
----------	---------------------	---

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 12.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind vorrangig Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens eingetragen sowie weiters Geldlasten und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Zu den intabulierten Dienstbarkeiten ist Folgendes festzustellen:

Die Dienstbarkeit in C-LNR 9a) betrifft offensichtlich die gegenständlichen PKW-Abstellplätze nicht.

Die Dienstbarkeit in C-LNR 15a) betrifft die Grundstücke Nr. 266/1 und 266/3. In der Urkunde TZ 460/1942 ist die dienstbarkeitsbelastete Fläche der gegenständlichen Grundstücke lagemäßig nicht definiert; insoweit das Grundstück Nr. 266/5 als weiter herrschend beschrieben wird, erfolgt die Zufahrt zu diesem von der Ortsdurchfahrt aus in Richtung Nordosten über die als Verkehrsfläche ausgebauten Teilflächen der Grundstücke Nr. 266/1 und 266/3. Die in C-LNR 16a) eingetragene Dienstbarkeit hat dasselbe herrschende Grundstück Nr. 266/5 zum Inhalt, welches eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens an den Grundstücken Nr. 266/1 und 266/3 hat.

In C-LNR 17a) ist weiters die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges über das gegenständliche Grundstück Nr. 266/1 zu Gunsten des Grundstückes Nr. 266/6 eingetragen, hinsichtlich der Eintragung zu TZ 2410/2013 konnten keine Urkunden erhoben werden.

Zusammengefasst bestehen also Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der nordöstlichen Nachbarliegenschaften von der Ortsdurchfahrt abzweigend über das Grundstück Nr. 266/1 sowie über das Grundstück Nr. 266/3 in nordöstliche Richtung.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Ludersdorf-Wilfersdorf und ist über die Ortsdurchfahrt erreichbar, welche die Liegenschaft im Südosten unmittelbar begrenzt und über welche die Zufahrt auf die Liegenschaft erfolgt, im Südwesten wird die Liegenschaft vom Kötschmanngrabenweg begrenzt, im Norden vom Trinkweg, im Südosten verläuft der Schäffer-Wurmweg entlang der Grenze über die gegenständliche Liegenschaft (über das Grundstück Nr. 266/1).

In der Nachbarschaft zur gegenständlichen Liegenschaft befindet sich das Gemeindeamt mit dem Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr, ansonsten bestehen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bzw. Hofstellen.

2.2.2. Beschaffenheit

Die gegenständliche Liegenschaft hat ein katastrales Gesamtausmaß von 2.008 m², sie ist vielecksförmig konfiguriert und weitgehend eben, lediglich der nordöstliche Teil des Grundstückskomplexes steigt mäßig in nordöstliche Richtung an.

Die Bebauung der Liegenschaft umfasst zwei altbestehende Gebäude, welche saniert und zu Wohnungen umgebaut wurden, und wurde an dieser Liegenschaft aufgrund des Nutzwertgutachtens vom 10.10.2013 Wohnungseigentum an 13 Wohnungen und 15 PKW-Abstellplätzen im Freien begründet.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um Grünflächen sowie um befestigte Verkehrsflächen.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist offensichtlich der Lage entsprechend erschlossen.

2.2.4. Flächenwidmung

Aus einer Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark ergibt sich eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet – Sanierungsgebiet (Immissionen)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4, das Grundstück Nr. 266/1 ist als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnungseigentumsobjekte

An der Liegenschaft wurde auf der Grundlage des beiliegenden Nutzwertgutachtens vom 10.10.2013 Wohnungseigentum begründet, und zwar an 13 Wohnungen und an 15 PKW-Abstellplätzen; bewertungsgegenständlich sind die Kfz-Abstellplätze Nr. 6, 7 und 12.

Betrachtet man den unter TZ 3116/2013 verbücherten Parifizierungsplan hinsichtlich der PKW-Abstellplätze, dann sind folgende Feststellungen zu treffen:

Die Katasterdarstellung im Parifizierungsplan entspricht nicht dem amtlichen Kataster (siehe beiliegenden Katasterplan des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen).

Laut Parifizierungsplan bestehen 15 PKW-Abstellplätze, obwohl laut Baubewilligung 26 PKW-Abstellplätze herzustellen sind (zwei je Wohnung).

Dort, wo sich die PKW-Abstellplätze Nr. 10, 11, 12 und 13 laut Parifizierungsplan befinden sollten, ist in der Natur nur eine eingezäunte Grünfläche vorhanden (siehe beiliegendes Foto Nr. 1).

Dort, wo sich die PKW-Abstellplätze Nr. 14 und 15 laut Parifizierungsplan befinden sollten, ist eine geschotterte Fläche vorhanden, welche augenscheinlich für das Abstellen von drei PKWs genutzt werden kann (siehe beiliegendes Foto Nr. 2).

Weitere befestigte Flächen, die zum Abstellen von PKWs faktisch genutzt werden, finden sich entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Nr. 266/4 zum öffentlichen Gut hin (siehe beiliegende

Fotos Nr. 3 und 4), wobei es sich bei diesen Flächen gemäß Nutzwertgutachten um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt.

Südöstlich im Anschluss an das Gebäude ON 19 wird eine Allgemeinfläche zum Abstellen von PKWs genutzt (siehe beiliegendes Foto Nr. 5).

Entlang des Schäffer-Wurmweges (Grundstück Nr. 266/1) sollten laut Parifizierungsplan die Längsparkplätze Nr. 6, 7, 8 und 9 vorhanden sein. Tatsächlich ist entlang dieses Weges eine größere Anzahl nicht nummerierter Schrägparkplätze markiert. Würde man diese Schrägparkplätze beparken, dann würde das mit einer Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens belastete Grundstück Nr. 266/1 nicht mehr befahrbar sein (siehe beiliegendes Foto Nr. 6), zumal die Länge dieses schrägparkenden Autos etwa der Breite des Grundstückes Nr. 266/1 entspricht; bei einem weiteren Beparken dieser teilweise markierten, jedoch nicht nummerierten Schrägparkplätze wäre auch eine Zu- und Abfahrt zu den PKW-Abstellplätzen Nr. 1 bis 5 laut Parifizierungsplan kaum mehr möglich.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist (vgl. § 2 Abs. 2 WEG 2002).

Da gegenständlich die Situation in der Natur vom Parifizierungsplan betreffend die PKW-Abstellplätze erheblich abweicht, kann nicht festgestellt werden, wo sich die gutachtensgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte tatsächlich befinden.

Es wird sohin der Mindestanteil (Miteigentumsanteil an der Liegenschaft) an sich bewertet, dies jedoch ohne Berücksichtigung einer damit verbundenen oder zu verbindenden Nutzung an einem lagemäßig bestimmten PKW-Abstellplatz.

Im Nutzwertgutachten TZ 3116/2013 vom 10.10.2013 wurde für jeden der drei PKW-Abstellplätze von einer Nutzfläche von 12,50 m² ausgegangen, der Nutzwert je m² wurde mit 0,70 angenommen, woraus ein Nutzwert je PKW-Abstellplatz von 8,75 bzw. von gerundet 9 resultiert.

Betrachtet man die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002 (veröffentlicht in: Der Sachverständige, Heft 03/2023, Seite 121), dann weist nach der Verkehrsauffassung ein nicht überdachter PKW-Abstellplatz im Freien 40% bis 50% des Nutzwertes eines Abstellplatzes in einem Gebäude (z.B. Garage, Tiefgarage) auf.

Der Nutzwert eines PKW-Abstellplatzes in einem Gebäude wäre in dieser Lage mit etwa 0,75 je m² anzusetzen, sodass sich für einen nicht überdachten PKW-Abstellplatz im Freien ein Nutzwert von $0,75 \times 0,40 = 0,30$ je m² bzw. bei einer Fläche von 12,50 m² ein Nutzwert je Abstellplatz von 3,75 bzw. von gerundet 4 ergibt.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie der Verkehrsflächen kann augenscheinlich als teilweise instandsetzungsbedürftig bezeichnet werden.

2.3.3. Zubehör

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe die obigen Ausführungen.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Nachdem anlässlich der Befundaufnahme nicht erhoben werden konnte, ob bzw. welche Freiflächen in Verbindung mit den gegenständlichen Miteigentumsanteilen allenfalls tatsächlich genutzt werden (können), liegen zur Frage, ob Bestandsverhältnisse bestehen, keinerlei Informationen vor und wird deshalb angenommen, dass Bestandsverhältnisse nicht bestehen.

2.3.6. Objektdaten

An die Hausverwaltung als Vertreterin der betreibenden Partei wurde die beiliegende Hausverwaltungsanfrage übermittelt, ebenso hat sich die Kanzlei des Betreibendenvertreters, Herr Dr. Joachim Schallaböck, erbötig gemacht, für eine rasche Beantwortung der gestellten Fragen zu sorgen und auch die Hausverwaltung zu ersuchen, einen aktualisierten Parkplatzplan zur Verfügung zu stellen; bis zum Datum der Gutachtensausfertigung wurden von der Hausverwaltung jedoch keinerlei Auskünfte erteilt.

Es ist daher nicht bekannt, welche Bewirtschaftungskosten in welcher Höhe für die Bewertungsobjekte vorgeschrieben werden, ob außerbücherliche Darlehen bestehen, die auf einen Ersteher übergehen oder ob Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anstehen, die in einer (allenfalls) vorhandenen Reparaturrücklage keine Deckung finden.

Aus dieser ungewissen Informationslage resultiert ein erhebliches Risiko für einen Ersteher!

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsobjekte. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden, wenn sie bestandsfrei sind, überwiegend zur Eigennutzung erworben. Das heißt, Kaufinteressenten orientieren sich bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand, wobei bestehende Wohnbauförderungsdarlehen nach Möglichkeit beansprucht bzw. übernommen werden.

Daher erfolgt die Wertermittlung in diesem Fall anhand des **Vergleichswertverfahrens**.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des **Verkehrswertes**.

3.2. Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes der Miteigentumsanteile wurden Kaufvorgänge von Wohnungen und PKW-Abstellplätzen auf der gegenständlichen Wohnanlage in den letzten Jahren erhoben.

Aus den Kaufvorgängen TZ 4832/2021, TZ 1931/2021, TZ 3269/2022, TZ 8082/2021, TZ 2542/2024, TZ 1467/2023 und TZ 1578/2023 ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von gerundet € 2.000,00 je Nutzwert, wobei bei der Vergleichspreisermittlung für die PKW-Abstellplätze ein Nutzwert in Höhe der Verkehrsauffassung von 4 je PKW-Abstellplatz zu Grunde gelegt wurde.

Demzufolge ergibt sich je bewertungsgegenständlichem PKW-Abstellplatz unter Zugrundelegung eines Nutzwertes von 4 ein Vergleichswert von € 8.000,00, wobei im Sinne der Bestimmung des § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 50% des Vergleichswertes zur Berücksichtigung der schlechten Verkäuflichkeit von mit derartigen Unsicherheiten behafteten Miteigentumsanteilen vorzunehmen ist:

€ 8.000,00 x 0,50 =

€ 4.000,00

3.3. Bewertung

Der Verkehrswert der 9/770-Anteile B-LNR 34 an der Liegenschaft EZ 19 Grundbuch 68126 Ludersdorf mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 6 auf der Liegenschaft mit der Adresse Ludersdorf 19 und 103, 8200 Ludersdorf-Wilfersdorf, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 4.000,00

Der Verkehrswert der 9/770-Anteile B-LNR 35 an der Liegenschaft EZ 19 Grundbuch 68126 Ludersdorf mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 7 auf der Liegenschaft mit der Adresse Ludersdorf 19 und 103, 8200 Ludersdorf-Wilfersdorf, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 4.000,00

Der Verkehrswert der 9/770-Anteile B-LNR 40 an der Liegenschaft EZ 19 Grundbuch 68126 Ludersdorf mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 12 auf der Liegenschaft mit der Adresse Ludersdorf 19 und 103, 8200 Ludersdorf-Wilfersdorf, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 4.000,00

Im Sinne des § 143 Abs. 4 EO wird festgestellt, dass die Erzielung eines höheren Erlöses im Fall einer gemeinsamen Versteigerung der gegenständlichen Anteile nicht offenkundig ist!

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei

gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige Entwicklung des Immobilienmarktes nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 10. Juli 2025

A blue circular stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, the name "Mag. Harald Ganster" is printed, and a blue ink signature is written over it.

.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Foto 1

26/05/2025

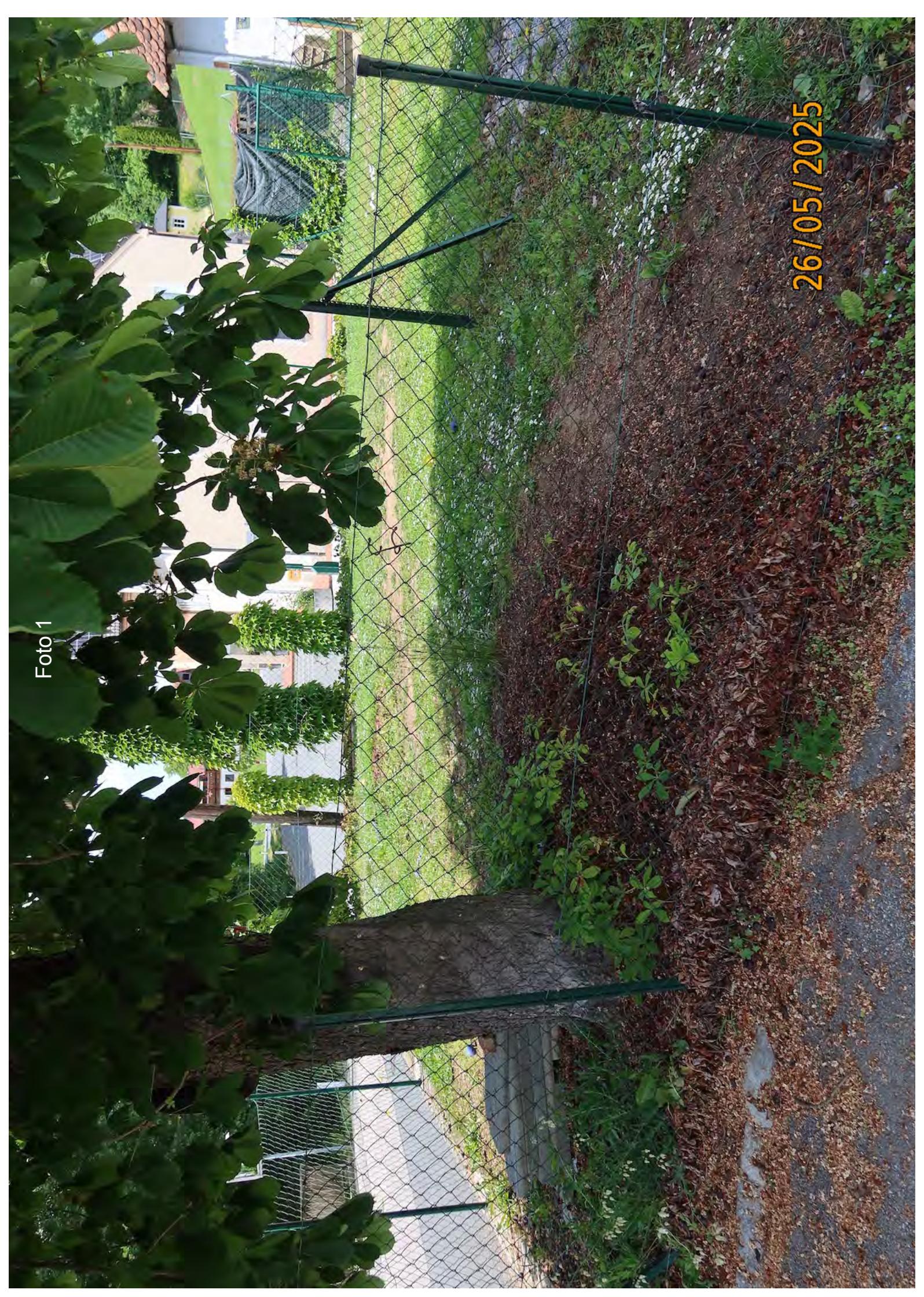
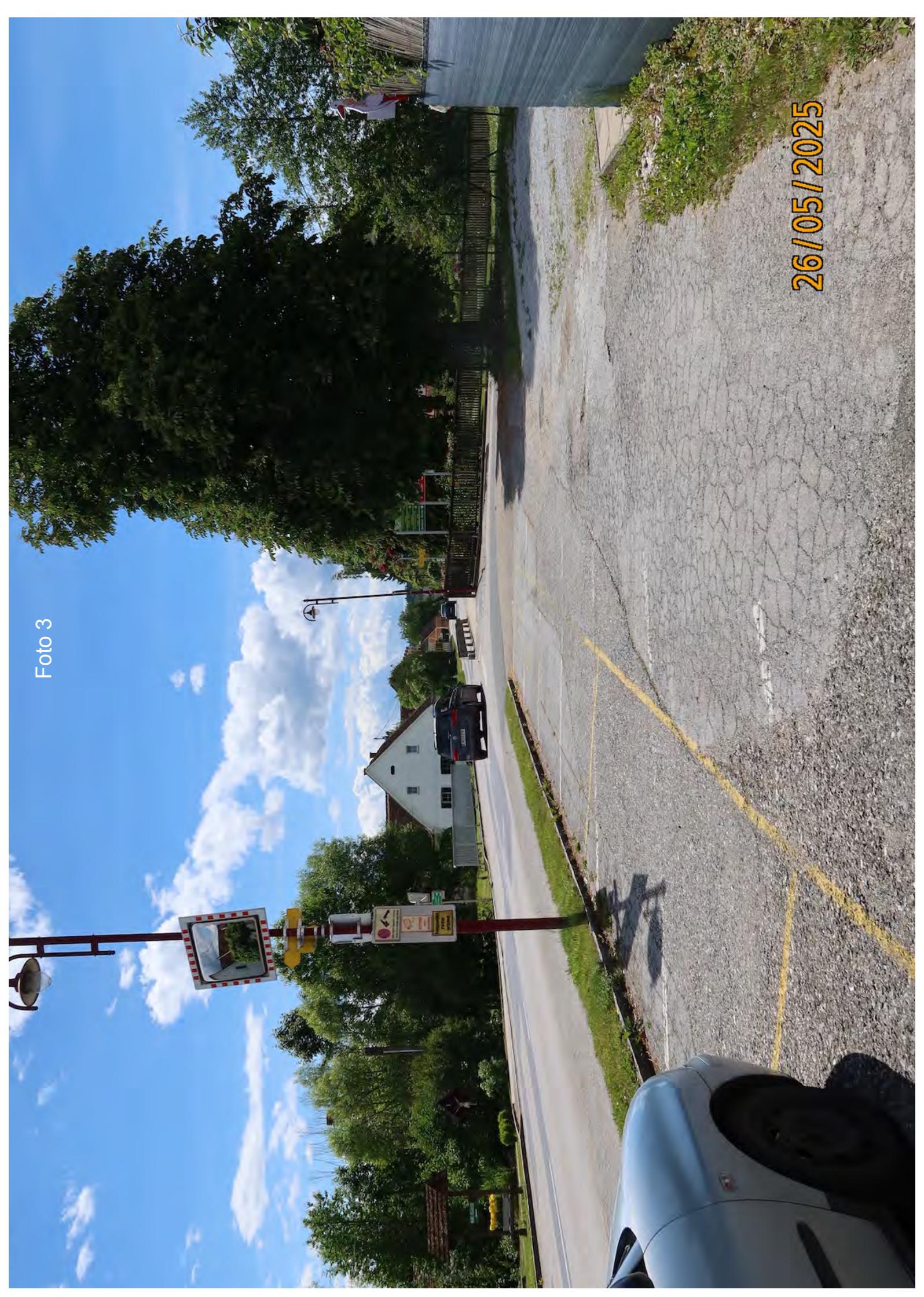


Foto 2



26/05/2025

Foto 3



26/05/2025

Foto 4



26/05/2025

Foto 5

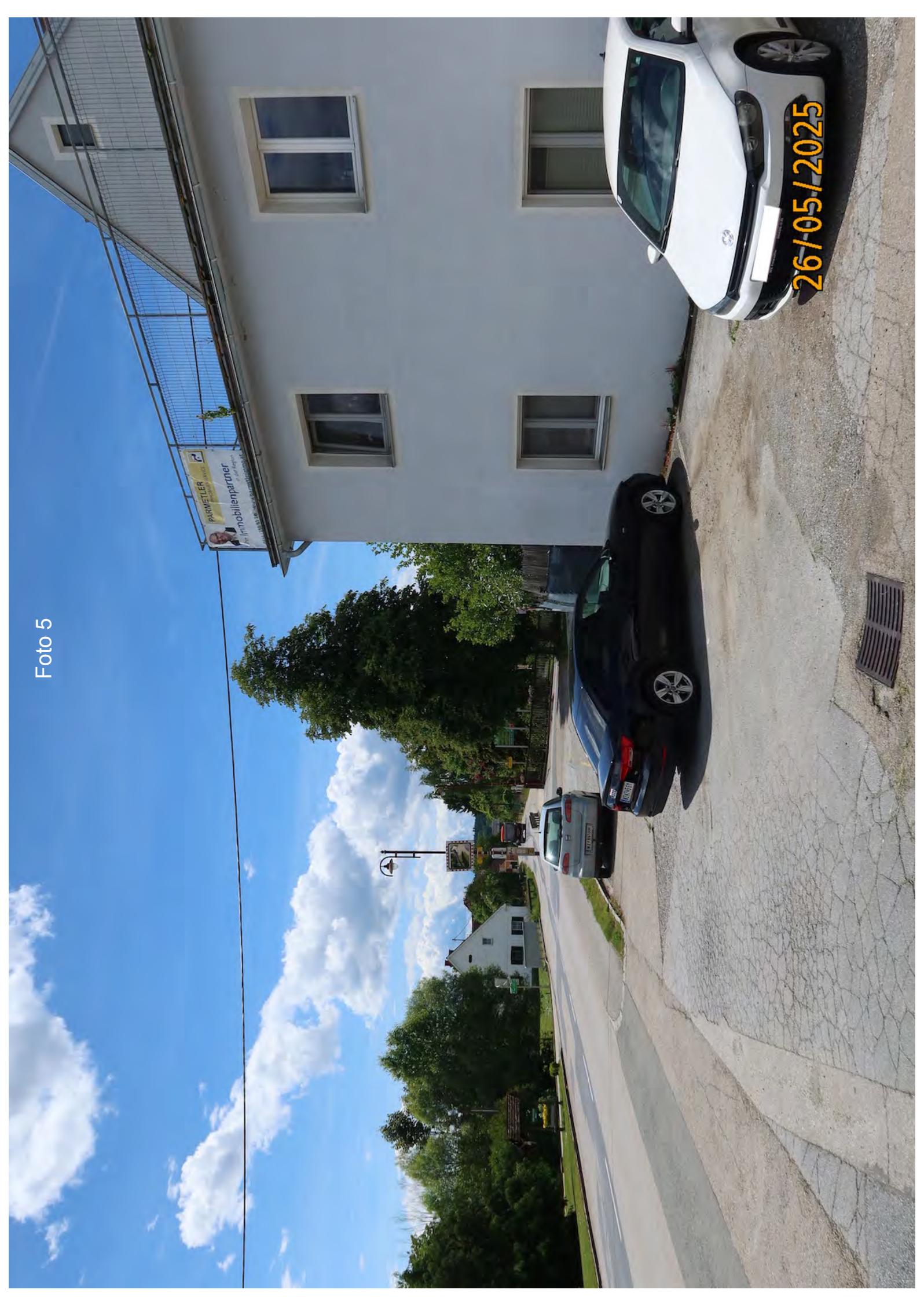


Foto 6



26/05/2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68126 Ludersdorf
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 19

Letzte TZ 1602/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.62/1	GST-Fläche	841	
	Bauf.(10)	352	
	Bauf.(20)	238	
	Gärten(10)	251	Ludersdorf 19
266/1	G Sonst(10)	* 311	
266/3	GST-Fläche	340	
	Bauf.(10)	56	
	Gärten(10)	284	Ludersdorf 103
266/4	Gärten(10)	233	
266/7	Gärten(10)	134	
266/9	G Gärten(10)	* 149	
GESAMTFLÄCHE		2008	

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)
- Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 129/1932 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtreiben an Gst 252/2
- 8 a gelöscht

***** B *****

- 20 ANTEIL: 48/770
Erwin Schiffer
GEB: 1953-05-19 ADR: Stuhlsdorfer Straße 74, Eggersdorf bei Graz 8063
b 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1
d 6685/2015 Kaufvertrag 2015-10-09 Eigentumsrecht
- 26 ANTEIL: 33/770
Oliver Kraus
GEB: 1992-09-06 ADR: Lerchenfelder Straße 54-56/30, Wien 1080
b 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
d 1679/2016 Kaufvertrag 2016-02-12 Eigentumsrecht
- 30 ANTEIL: 9/770
Erwin Schiffer
GEB: 1953-05-19 ADR: Stuhlsdorfer Straße 74, Eggersdorf bei Graz 8063
b 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 2
d 6685/2015 Kaufvertrag 2015-10-09 Eigentumsrecht
- 34 ANTEIL: 9/770
3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG (FN 343266d)

- ADR: Zieglerg. 67/Hoftrakt, Wien 1070
a 656/2011 Kaufvertrag 2010-10-21 Eigentumsrecht
b 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 6
c gelöscht
- 35 ANTEIL: 9/770
3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG (FN 343266d)
ADR: Zieglerg. 67/Hoftrakt, Wien 1070
a 656/2011 Kaufvertrag 2010-10-21 Eigentumsrecht
b 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 7
c gelöscht
- 39 ANTEIL: 9/770
Oliver Kraus
GEB: 1992-09-06 ADR: Lerchenfelder Straße 54-56/30, Wien 1080
b 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 11
d 1679/2016 Kaufvertrag 2016-02-12 Eigentumsrecht
- 40 ANTEIL: 9/770
3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG (FN 343266d)
ADR: Zieglerg. 67/Hoftrakt, Wien 1070
a 656/2011 Kaufvertrag 2010-10-21 Eigentumsrecht
b 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 12
c gelöscht
- 47 ANTEIL: 51/770
Roland Zarycka
GEB: 1975-12-09 ADR: Böhmigasse 20/2/3, Waidhofen an der Thaya 3830
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8
b 4947/2016 Kaufvertrag 2016-06-14 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 9/770
Roland Zarycka
GEB: 1975-12-09 ADR: Böhmigasse 20/2/3, Waidhofen an der Thaya 3830
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 8
b 4947/2016 Kaufvertrag 2016-06-14 Eigentumsrecht
- 51 ANTEIL: 62/770
Helga Maria Guttmann
GEB: 1970-08-13 ADR: Ludersdorf 19/11, Ludersdorf-Wilfersdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11
b 1931/2021 IM RANG 738/2021 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht
- 52 ANTEIL: 9/770
Helga Maria Guttmann
GEB: 1970-08-13 ADR: Ludersdorf 19/11, Ludersdorf-Wilfersdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 13
b 1931/2021 IM RANG 738/2021 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht
- 55 ANTEIL: 43/770
Ing. Andrei-Ion Bobei
GEB: 1996-01-30 ADR: Schießstattgasse 2/1, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5
b 2816/2021 Kaufvertrag 2021-03-17 Eigentumsrecht
c 2816/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 56 ANTEIL: 9/770
Ing. Andrei-Ion Bobei
GEB: 1996-01-30 ADR: Schießstattgasse 2/1, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 15
b 2816/2021 Kaufvertrag 2021-03-17 Eigentumsrecht
c 2816/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 57 ANTEIL: 37/770
BST OG (FN 554950d)
ADR: Schießstattgasse 2/1, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
b 4832/2021 Kaufvertrag 2021-06-04 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 9/770

BST OG (FN 554950d)
ADR: Schießstattgasse 2/1, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 1
b 4832/2021 Kaufvertrag 2021-06-04 Eigentumsrecht

61 ANTEIL: 37/770
PARAGON Holding GmbH (FN 519420d)
ADR: Sportplatzpromenade 396, Maria Anzbach 3034
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6
b 8082/2021 Kaufvertrag 2021-11-30 Eigentumsrecht

62 ANTEIL: 9/770
PARAGON Holding GmbH (FN 519420d)
ADR: Sportplatzpromenade 396, Maria Anzbach 3034
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 5
b 8082/2021 Kaufvertrag 2021-11-30 Eigentumsrecht

63 ANTEIL: 76/770
Simon Orthaber
GEB: 1993-01-28 ADR: Ludersdorf 19/10, Ludersdorf-Wilfersdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10
b 8215/2021 IM RANG 5513/2021 Kaufvertrag 2021-08-04 Eigentumsrecht

64 ANTEIL: 56/770
imochs OG (FN 555361h)
ADR: Hohenrainstraße 90, Graz-St. Peter 8042
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12
b 3269/2022 IM RANG 1402/2022 Kaufvertrag 2022-03-07 Eigentumsrecht

65 ANTEIL: 9/770
imochs OG (FN 555361h)
ADR: Hohenrainstraße 90, Graz-St. Peter 8042
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 14
b 3269/2022 IM RANG 1402/2022 Kaufvertrag 2022-03-07 Eigentumsrecht

66 ANTEIL: 43/770
Hermine Völker
GEB: 1951-07-15 ADR: Laßnitzthal 176, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3
b 1467/2023 IM RANG 761/2023 Kaufvertrag 2023-02-10 Eigentumsrecht

67 ANTEIL: 9/770
Hermine Völker
GEB: 1951-07-15 ADR: Laßnitzthal 176, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 3
b 1467/2023 IM RANG 761/2023 Kaufvertrag 2023-02-10 Eigentumsrecht

68 ANTEIL: 34/770
Hermine Völker
GEB: 1951-07-15 ADR: Laßnitzthal 176, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9
b 1578/2023 IM RANG 671/2023 Kaufvertrag 2023-02-07 Eigentumsrecht

69 ANTEIL: 9/770
Hermine Völker
GEB: 1951-07-15 ADR: Laßnitzthal 176, Gleisdorf 8200
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 10
b 1578/2023 IM RANG 671/2023 Kaufvertrag 2023-02-07 Eigentumsrecht

70 ANTEIL: 75/770
galaxy projects KG (FN 615283d)
ADR: Hohenrainstraße 90, Graz-St. Peter 8042
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 13
b 802/2024 IM RANG 567/2024 Kaufvertrag 2023-12-22 Eigentumsrecht

71 ANTEIL: 9/770
galaxy projects KG (FN 615283d)
ADR: Hohenrainstraße 90, Graz-St. Peter 8042
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 9
b 802/2024 IM RANG 567/2024 Kaufvertrag 2023-12-22 Eigentumsrecht

72 ANTEIL: 40/770
Elias Johannes Posch
GEB: 2003-05-19 ADR: Mitterfladnitz 194, Eichkögl 8322
a 3116/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4
b 2542/2024 IM RANG 1663/2024 Kaufvertrag 2024-03-27 Eigentumsrecht

73 ANTEIL: 9/770
Elias Johannes Posch
GEB: 2003-05-19 ADR: Mitterfladnitz 194, Eichkögl 8322
a 3116/2013 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 4
b 2542/2024 IM RANG 1663/2024 Kaufvertrag 2024-03-27 Eigentumsrecht

***** C *****

9 a 307/1999
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 266/7
gem Pkt. 5 Kaufvertrag 1998-11-10
für Gst 266/6

15 a 460/1942 697/1991 305/1999
DIENSTBARKEIT
Gehen, Fahren über Gst 266/1 266/3
für Gst 265/2 265/3 265/4
b 287/1978 Gst 266/5 weiter herrschend
c 2410/2013 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 175

16 a 460/1942 305/1999
DIENSTBARKEIT
Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 266/1 266/3
für Gst 266/5
b 2410/2013 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 175

17 a 987/2000 1491/2005
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 266/1
gem Pkt 5. Kaufvertrag 1999-10-29
für Gst 266/6
b 2410/2013 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 175

22 auf Anteil B-LNR 20 30
a 6685/2015 Pfandurkunde 2015-10-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 44.600,--
für Raiffeisenbank Nestelbach-Eggersdorf eGen
(FN 38241m)
b gelöscht

23 auf Anteil B-LNR 26 39
a 1679/2016 Pfandurkunde 2016-02-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
b gelöscht

25 auf Anteil B-LNR 47 48
a 5025/2016 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 4409/2016)
Pfandurkunde 2016-07-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 173.000,--
für Raiffeisenbank Waidhofen a.d. Thaya eGen (FN 35619g)
b 5025/2016 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 4409/2016)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 550 KG 01210 Penzing C-LNR 87
EZ 19 KG 68126 Ludersdorf C-LNR 25
c gelöscht

30 auf Anteil B-LNR 51 52
a 1931/2021 Pfandurkunde 2021-02-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Region Gleisdorf eGen
(FN 59013i)
b gelöscht

32 auf Anteil B-LNR 55 56

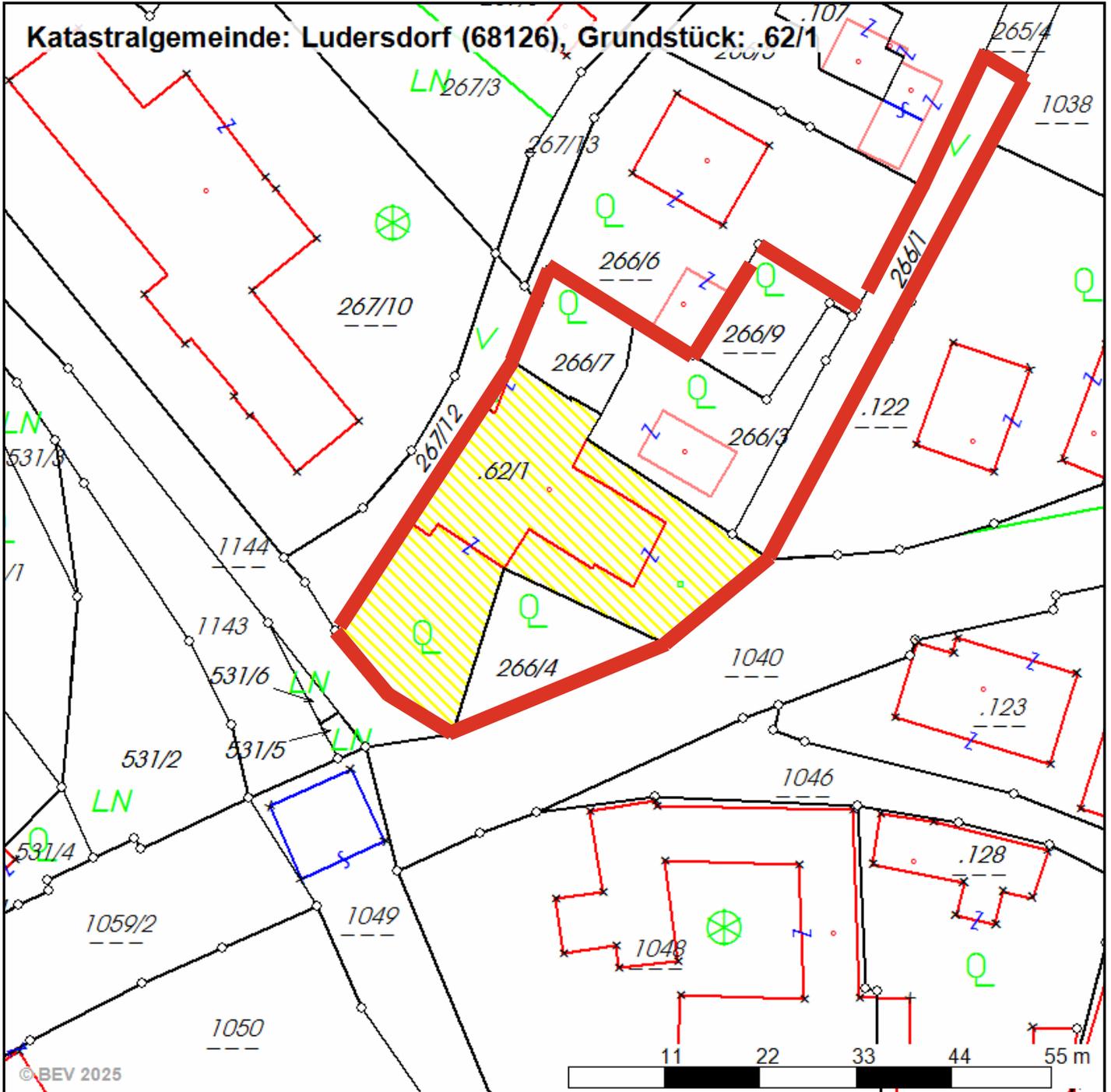
- a 2816/2021 Pfandurkunde 2021-04-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
- 33 auf Anteil B-LNR 55 56
 a 2816/2021
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
 Cristina Sorina Bobei geb 1968-08-01
 im Range NACH LNR 32
- 34 auf Anteil B-LNR 57 58
 a 4832/2021 Pfandurkunde 2021-06-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
- 36 auf Anteil B-LNR 61 62
 a 8082/2021 Pfandurkunde 2021-11-30
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 77.000,--
 für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen
 (FN 122891y)
- 37 auf Anteil B-LNR 63
 a 8215/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-08-31
 PFANDRECHT EUR 114.400,--
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 22.800,-- für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
 (FN 319422p)
- b gelöscht
- 38 auf Anteil B-LNR 64 65
 a 3269/2022 Pfandurkunde 2022-03-16
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
 für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen
 (FN 59179d)
- b gelöscht
- 39 auf Anteil B-LNR 70 71
 a 802/2024 Pfandurkunde 2024-01-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
 für Raiffeisenbank Heiligenkreuz-Kirchbach-St. Georgen eGen
 (FN 69259b)
- 40 auf Anteil B-LNR 72 73
 a 2542/2024 Pfandurkunde 2024-04-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
 für Raiffeisenbank Mittlere Südoststeiermark eGen
 (FN 67767h)
- 41 auf Anteil B-LNR 34 35 40
 a 5308/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (51 C 108/24z)
- 42 auf Anteil B-LNR 34 35 40
 a 1150/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.005,33 s.A.
 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 96,--) für
 Eigentümergemeinschaft der EZ 19 KG 68126 Ludersdorf
 (12 E 4/25a)
- 43 auf Anteil B-LNR 34 35 40
 a 1602/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 25/25 k)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

***** GEBÜHR: EUR 4,63



***** Die Datenzusammenführung erfolgte über AGDA PRO *****
AbfrageType: GDB DKM Abfragedatum: 22.06.2025
AbfrageStatus: OK
Kosten in EUR: 5,10
BasketID: <https://download.bev.gv.at/data/7be52b6dbee0986d08b8822af45a>
***** Abgefragte Daten *****
KG: 68126 {Ludersdorf}
GST Nummer: .62/1
Ausschnittgr.: 125



teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96/44. OG
Millenium Tower
1200 Wien

via E-Mail: office@teamneunzehn.at

Graz, am 02. Juni 2025

**Kfz-Abstellplätze Nr. 6, 7 und 12 in 8200 Ludersdorf-Wilfersdorf,
Ludersdorf 19/Ludersdorf 103**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Weiz zu GZ 12 E 4/25a (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Kfz-Abstellplätze Nr. 6, 7 und 12 in 8200 Ludersdorf-Wilfersdorf, Ludersdorf 19/Ludersdorf 103 (Eigentümerin: 3 Bauherren GmbH & Co Lambda KG), beauftragt.

Da Ihr Unternehmen gemäß Information zum Verwalter dieser Wohnanlage bestellt ist, ersuche ich Sie höflich um

- a) Übermittlung der aktuellen monatlichen Bewirtschaftungskostenvorschreibung für diese Objekte,
- b) Bekanntgabe des Standes der Instandhaltungsrücklage zum letztmöglichen Stichtag und Information darüber, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten oder sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. Brandschutzmaßnahmen) derzeit notwendig sind bzw. bereits

- beschlossen oder in nächster Zeit beabsichtigt sind und inwieweit diese eine allenfalls vorhandene Rücklage übersteigen,
- c) Bekanntgabe, ob die Miteigentümerin Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der Miteigentümergeinschaft zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (z.B. aus durchgeführten Instandsetzungen, etc.) und die ein Erwerber zu übernehmen hat,
 - d) Bekanntgabe, wie hoch der auf die Wohnungseigentümerin entfallende Anteil an den einzelnen Aufwendungen für die Liegenschaft ist (bitte aufschlüsseln!),
 - e) Bekanntgabe, ob und welche Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft bestehen,
 - f) Bekanntgabe, ob ein Energieausweis im Sinne des EAVG für das Gebäude oder ein Nutzungsobjekt vorliegt und bejahendenfalls um Übermittlung einer Kopie desselben (Deckblatt des Energieausweises ist völlig ausreichend!).

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung bitte ich höflich um ehestmögliche Erledigung (Mail-Übermittlung ist ausreichend), bedanke mich vorab für Ihre Mühe und verbleibe

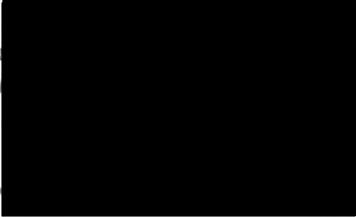
mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Allgemein beid
für Wo



MBA
Sachverständiger
ftsbewertung



E-M

NUTZWERTGUTACHTEN
und GUTACHTEN gemäß § 6 WEG 2002

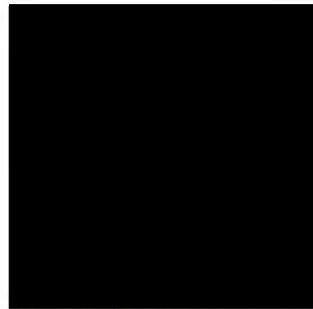
für die Liegenschaft in

8200 Gleisdorf, Ludersdorf 19 (Ludersdorferhof)
KG 68126 EZ 19 , GSt.Nr.: 62/1, 266/4, 266/7
266/1, 266/3, 266/9 und 531/5

Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl.Nr. 70/2002
2. Beigestellte Einreichpläne von GRID Architektur Gmbh vom 24.04.2012
3. Naturmaße von  vom 20.04.2013

Datum 10.10.2013



Unterschrift, Rundsiegel

ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut meinem Gutachten gemäß § 6
WEG 2002, BGBl. Nr. 70/2002

28 Wohnungseigentumsfähige Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

selbständige Einheit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	13	13	0
Parkplätze im Freien	15	18	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbstständigen Einheiten zuzuordnende
Zubehörteile im Sinne des WEG

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Abstellraum	13	13	0
Eigengärten	3	3	0

NUTZWERTERMITTLUNG

VORBEMERKUNGEN UND BEFUND:

Die Grundlage für dieses Gutachten bildet das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)

Das Gutachten wird durch die Aufteilung in 28 wohnungseigentumsfähige Objekte erforderlich.

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach Vergleichsobjekten festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,0 als Bezugsbasis dient. (WE 6, 1.OG)

Regelnutzwerte von Zuordnungsteilen leiten sich von der zugehörigen selbständigen Einheit ab. Der Nutzwert der selbständigen Einheit oder eines Zubehörteils wird unter Berücksichtigung von Ab- bzw. Aufrundungen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 2 WEG 2002)

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.

Sämtliche Wohneinheiten sind über Allgemeinflächen aufgeschlossen bzw. über allgemeine Teile der Liegenschaft zu erreichen.

Stiegenhäuser, Gänge, Technikräume und nicht zugeordnete Grünflächen verbleiben im Allgemeineigentum.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Beheizung, die Stromzulieferung und Wasserzufuhr hat über über Allgemeinflächen zu erfolgen bzw. ist im Haustechnikraum untergebracht.

Im Bedarfsfall stimmen die jeweiligen Wohnungseigentümer wechselseitig einer Sanierung aller Leitungen sowie der Durchführung von Wartung- und Instandhaltungsarbeiten dergleichen zu. Allfällige Reparaturen an den Wohneinheiten werden ebenfalls wechselseitig geduldet.

REGELNUTZWERTE

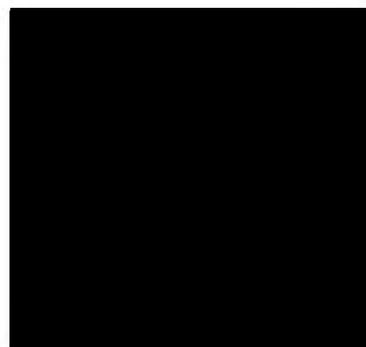
Wohnung mit Normalausstattung	RNW =	1,00
Parkplatz im Freien	RNW =	0,70
Eigengärten	RNW =	0,08
für Abstellraum	RNW =	0,40

ABSCHLÄGE

A1 =	-5,0%	für Lagen im Erdgeschoss
A2 =	-10,0%	für Wohnungen mit geringen Dachschrägen
A3 =	-20,0%	für Wohnungen mit vielen Dachschrägen
A4 =	-2,5%	für Wohnungen mit Bad und WC in einem Raum

ZUSCHLÄGE

Z1 =	+5,0%	für Terrassen
Z1 =	+10,0%	für große Terasse (>20m ²)



WE 1 1.OG						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	GESAMTNUTZWERT			
						1,00	0,925										
A4	-2,5%	1	Z1	5,0%	1	1.Obergeschoss	50,90 m ²					SUMME	51,31 m ²	Abstellraum	1,65 m ²		
A2	-10,0%	1					47,08					47,08		0,66			
EINZELNUTZWERTE gerundet:												47		1			48

WE 2 1.OG						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	GESAMTNUTZWERT			
						1,00	0,975										
A4	-2,5%	1				1.Obergeschoss	37,31 m ²					SUMME	37,48 m ²	Abstellraum	1,65 m ²		
							36,38					36,38		0,66			
EINZELNUTZWERTE gerundet:												36		1			37

WE 3 1.OG						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	GESAMTNUTZWERT			
						1,00	0,975	1,00	1,050								
A4	-2,5%	1				1.OG	43,44 m ²					SUMME	43,44 m ²	Abstellraum	1,65 m ²		
							42,35					42,35		0,66			
EINZELNUTZWERTE gerundet:												42		1			43

WE 10						RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	GESAMTNUTZWERT			
EG						NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²				
A1	-5,0%	1	Z1	5,0%	1	EG	72,17 m ²					Abstellraum	1,55 m ²	Garten	66,15 m ²	76
A4	-2,5%	1														
						70,37						70,37	0,62	5,29		
EINZELNUTZWERTE gerundet:						70						1	5			

WE 11						RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	GESAMTNUTZWERT			
EG						NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²				
A1	-5,0%	1	Z1	5,0%	1	EG	61,80 m ²					Abstellraum	1,55 m ²	Garten	4,70 m ²	62
A4	-2,5%	1														
						60,26						60,26	0,62	0,38		
EINZELNUTZWERTE gerundet:						60						1	1			

WE 12						RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	GESAMTNUTZWERT			
EG						NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²				
A1	-5,0%	1	Z1	5,0%	1	EG	55,29 m ²					Abstellraum	1,55 m ²	Garten	9,37 m ²	56
A4	-2,5%	1														
						53,91						53,91	0,62	0,75		
EINZELNUTZWERTE gerundet:						54						1	1			

WE 13						RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	RNW	GESAMTNUTZWERT			
EG						NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²	NW/m ²				
A1	-5,0%	1	Z1	5,0%	1	EG	73,84 m ²					Abstellraum	1,55 m ²			75
						73,84						73,84	0,62			
EINZELNUTZWERTE gerundet:						74										

SUMME DER NUTZWERTE DER WOHNEINHEITEN

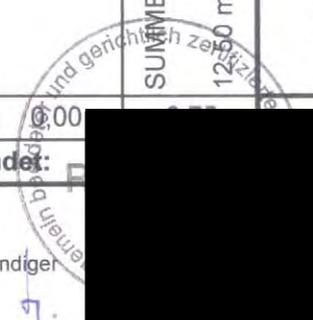
635

PARKPLATZ 1						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	GESAMTNUTZWERT
						1,00	0,700								9
						12,50	m ²						8,75	12,50	
						8,75		0,00		0,00		0,00	8,75		9
EINZELNUTZWERTE gerundet:														9	

PARKPLATZ 2						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	GESAMTNUTZWERT
						1,00	0,700								9
						12,50	m ²						8,75	12,50	
						8,75		0,00		0,00		0,00	8,75		9
EINZELNUTZWERTE gerundet:														9	

PARKPLATZ 3						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	GESAMTNUTZWERT
						1,00	0,700								9
						12,50	m ²						8,75	12,50	
						8,75		0,00		0,00		0,00	8,75		9
EINZELNUTZWERTE gerundet:														9	

PARKPLATZ 4						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	GESAMTNUTZWERT
						1,00	0,700								9
						12,50	m ²						8,75	12,50	
						8,75		0,00		0,00		0,00	8,75		9
EINZELNUTZWERTE gerundet:														9	



 einm... und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

PARKPLATZ 5					NW/m ²	0,700	RNW	RNW	RNW		GESAMTNUTZWERT	
					RNW	1,00						
					Parkplatz 5	12,50 m ²				SUMME		12,50 m ²
					8,75	0,00	0,00	0,00	8,75			
EINZELNUTZWERTE gerundet:										9		9

PARKPLATZ 6					NW/m ²	0,700	RNW	RNW	RNW		GESAMTNUTZWERT	
					RNW	1,00	RNW	RNW	RNW			
					Parkplatz 6	12,50 m ²				SUMME		12,50 m ²
					8,75	0,00	0,00	0,00	8,75			
EINZELNUTZWERTE gerundet:										9		9

PARKPLATZ 7					NW/m ²	0,700	RNW	RNW	RNW		GESAMTNUTZWERT	
					RNW	1,00	RNW	RNW	RNW			
					Parkplatz 7	12,50 m ²				SUMME		12,50 m ²
					8,75	0,00	0,00	0,00	8,75			
EINZELNUTZWERTE gerundet:										9		9

PARKPLATZ 8					NW/m ²	0,700	RNW	RNW	RNW		GESAMTNUTZWERT	
					RNW	1,00	RNW	RNW	RNW			
					Parkplatz 8	12,50 m ²				SUMME		12,50 m ²
					8,75	0,00	0,00	0,00	8,75			
EINZELNUTZWERTE gerundet:										9		9

PARKPLATZ 9						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	12,50 m ²	9			
						1,00	0,700										
						8,75	0,00	0,00	0,00	0,00	8,75						
EINZELNUTZWERTE gerundet:												9					

PARKPLATZ 10						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	12,50 m ²	GESAMTNUTZWERT			
						1,00	0,700										
						8,75	0,00	0,00	0,00	0,00	8,75						
EINZELNUTZWERTE gerundet:												9					

PARKPLATZ 11						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	12,50 m ²	GESAMTNUTZWERT			
						1,00	0,700										
						8,75	0,00	0,00	0,00	0,00	8,75						
EINZELNUTZWERTE gerundet:												9					

PARKPLATZ 12						RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	RNW	NW/m ²	SUMME	12,50 m ²	GESAMTNUTZWERT			
						1,00	0,700										
						8,75	0,00	0,00	0,00	0,00	8,75						
EINZELNUTZWERTE gerundet:												9					

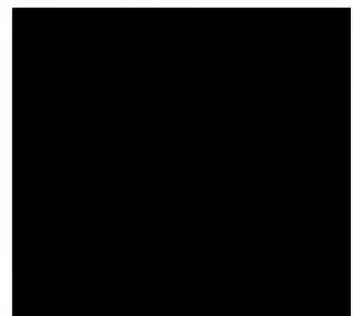
und gerichtlich zertifizierter

PARKPLATZ 13						NW/m ²	0,700	RNW	RNW	RNW		
						RNW	0,70					
						Parkplatz 13	12,50 m ²					
											SUMME	12,50 m ²
						8,75		0,00	0,00	0,00	8,75	
						EINZELNUTZWERTE gerundet:					9	9

PARKPLATZ 14						NW/m ²	0,700	RNW	RNW	RNW		
						RNW	0,70	RNW	RNW	RNW		
						Parkplatz 14	12,50 m ²					
											SUMME	12,50 m ²
						8,75		0,00	0,00	0,00	8,75	
						EINZELNUTZWERTE gerundet:					9	9
											GESAMTNUTZWERT	

PARKPLATZ 15						NW/m ²	0,700	RNW	RNW	RNW		
						RNW	0,70	RNW	RNW	RNW		
						Parkplatz 15	12,50 m ²					
											SUMME	12,50 m ²
						8,75		0,00	0,00	0,00	8,75	
						EINZELNUTZWERTE gerundet:					9	9
											GESAMTNUTZWERT	

SUME DER NUTZWERTE DER PARKPLÄTZE	135
--	------------



GUTACHTEN

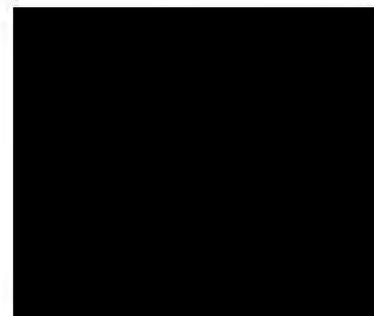
über den Bestand der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 WEG 2002 BGBl Nr. 70/2002

28 wohnungseigentumsfähige Objekte

Die selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt

- 13 Wohnungen**
- 15 Parkplätze**

Graz, am 10.10.2013



TOPOGRAPHIE

WE	GE- SCHOSS	Raum	WFL	Summe	Abstellraum	Terrasse	Eigen- gärten
----	---------------	------	-----	-------	-------------	----------	------------------

Flächenangaben in m²

WE 1	1.OG	Vorraum	4,65	50,90	1,65	14,60	
		Dusche/WC	5,43				
		Essen/Wohnen	27,37				
		Zimmer	13,45				
WE 2	1 OG	WC/Bad	4,55	37,31	1,65		
		Vorraum	6,76				
		Essen/Wohnen	24,35				
		Abstellraum	1,65				
WE 3	1 OG	WC/Bad	6,57	43,44	1,65		
		Zimmer	9,72				
		Vorraum	2,59				
		Vorraum	6,47				
		Essen/Wohnen	18,09				
WE 4	1 OG	WC/Bad	3,18	39,72	1,65		
		Zimmer	10,38				
		Vorraum	4,52				
		Essen/Wohnen	21,64				
WE 5	1 OG	WC/Bad	4,29	42,96	1,65		
		Zimmer	11,28				
		Vorraum	9,61				
		Essen/Wohnen	17,78				
WE 6	1 OG	WC	1,86	35,60	1,65		
		Bad	3,40				
		Zimmer	11,10				
		Vorraum	5,57				
		Essen/Wohnen	13,67				
WE 7	DG	WC/Bad	5,15	40,98			
		Vorraum	1,50				
		Zimmer	9,66				
		Essen/Wohnen	24,67				

WE	GE- SCHOSS	Raum	WFL	Summe	Abstellraum	Terrasse	Eigen- gärten
----	---------------	------	-----	-------	-------------	----------	------------------

Flächenangaben in m²

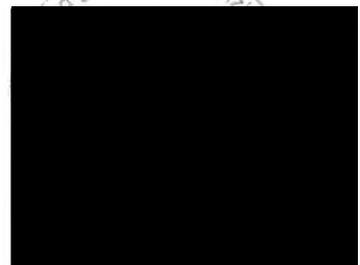
WE 8	DG	WC	1,11	58,78	1,65	15,70	
		Bad	4,96				
		Vorraum	11,27				
		Zimmer	6,34				
		Zimmer	10,43				
		Essen/Wohnen	20,94				
		Abstellraum	3,73				
WE 9	DG	WC/Bad	6,07	38,63	1,65	48,52	
		Vorraum	6,68				
		Zimmer	12,03				
		Essen/Wohnen	13,85				
WE 10	EG	WC/Bad	5,49	72,17	1,55	18,99	66,15
		Vorraum	4,52				
		Wohnen/Essen	24,03				
		Zimmer	19,65				
		Zimmer	18,48				
WE 11	EG	WC/Bad	7,93	61,80	1,55	7,00	9,37
		Wohnen/Essen	34,29				
		Zimmer	19,58				
WE 12	EG	WC/Bad	6,45	55,29	1,55	12,96	4,70
		Wohnen/Essen	28,88				
		Zimmer	17,44				
		Vorraum	2,52				
WE 13	EG	WC	1,17	73,84	1,55	34,68	
		Bad	4,38				
		Vorraum	7,80				
		Küche	7,69				
		Wohnen/Essen	24,28				
		Zimmer	10,50				
		Zimmer	15,97				
		Umkleide	2,05				
Summen				651,42	19,40	137,85	80,22

Zusammenstellung

Objekte	Nutzwert NW	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem. WEG 2002
WE 1	48	6,23%	48/770
WE 2	37	4,81%	37/770
WE 3	43	5,58%	43/770
WE 4	40	5,19%	40/770
WE 5	43	5,58%	43/770
WE 6	37	4,81%	37/770
WE 7	33	4,29%	33/770
WE 8	51	6,62%	51/770
WE 9	34	4,42%	34/770
WE 10	76	9,87%	76/770
WE 11	62	8,05%	62/770
WE 12	56	7,27%	56/770
WE 13	75	9,74%	75/770
Summe	635		
Parkplatz 1	9	1,17%	9/770
Parkplatz 2	9	1,17%	9/770
Parkplatz 3	9	1,17%	9/770
Parkplatz 4	9	1,17%	9/770
Parkplatz 5	9	1,17%	9/770
Parkplatz 6	9	1,17%	9/770
Parkplatz 7	9	1,17%	9/770
Parkplatz 8	9	1,17%	9/770
Parkplatz 9	9	1,17%	9/770
Parkplatz 10	9	1,17%	9/770
Parkplatz 11	9	1,17%	9/770
Parkplatz 12	9	1,17%	9/770
Parkplatz 13	9	1,17%	9/770
Parkplatz 14	9	1,17%	9/770
Parkplatz 15	9	1,17%	9/770
Summe	135		
Summen	770	100,00%	770/770

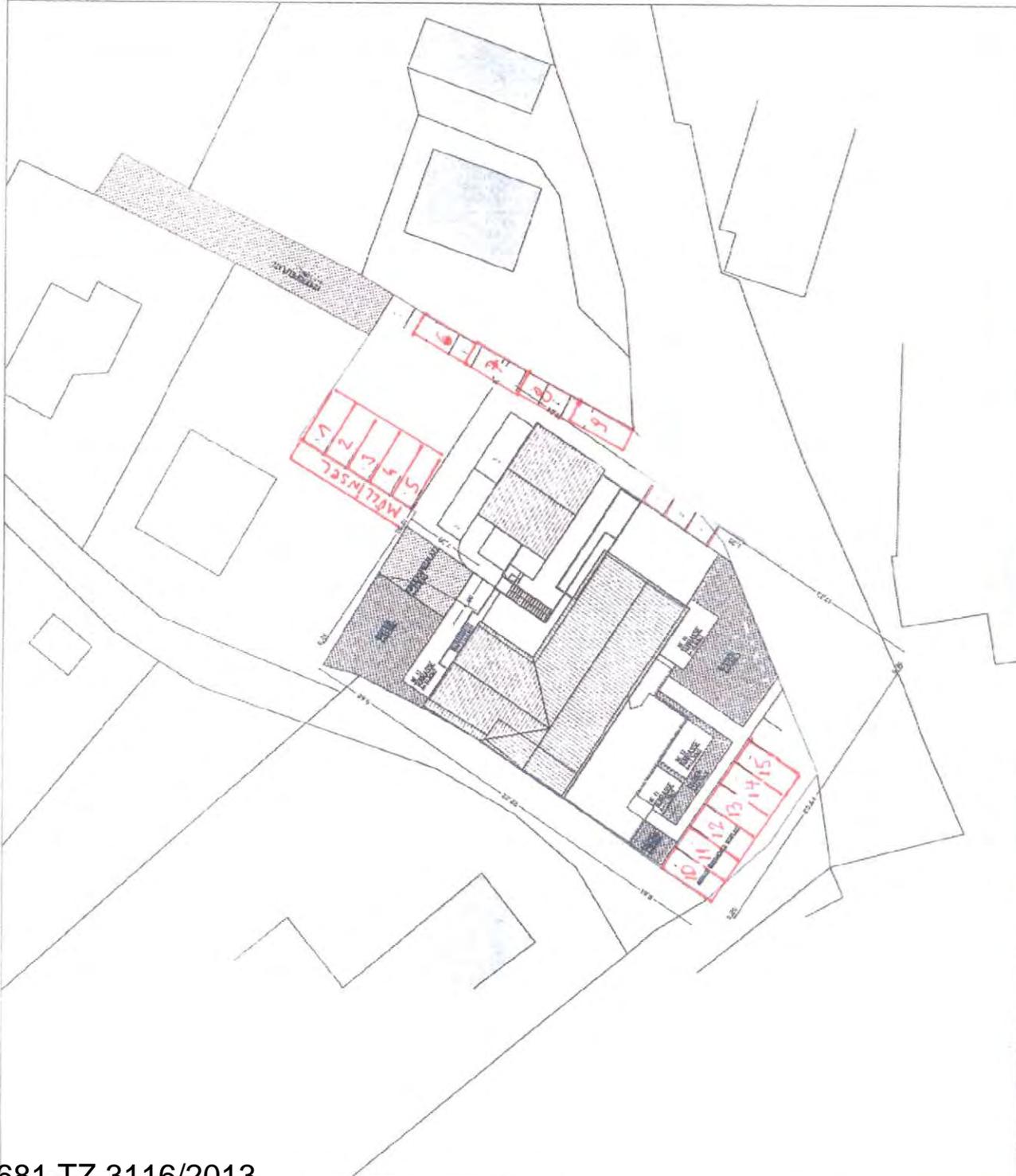
Graz, am 10.10.2013

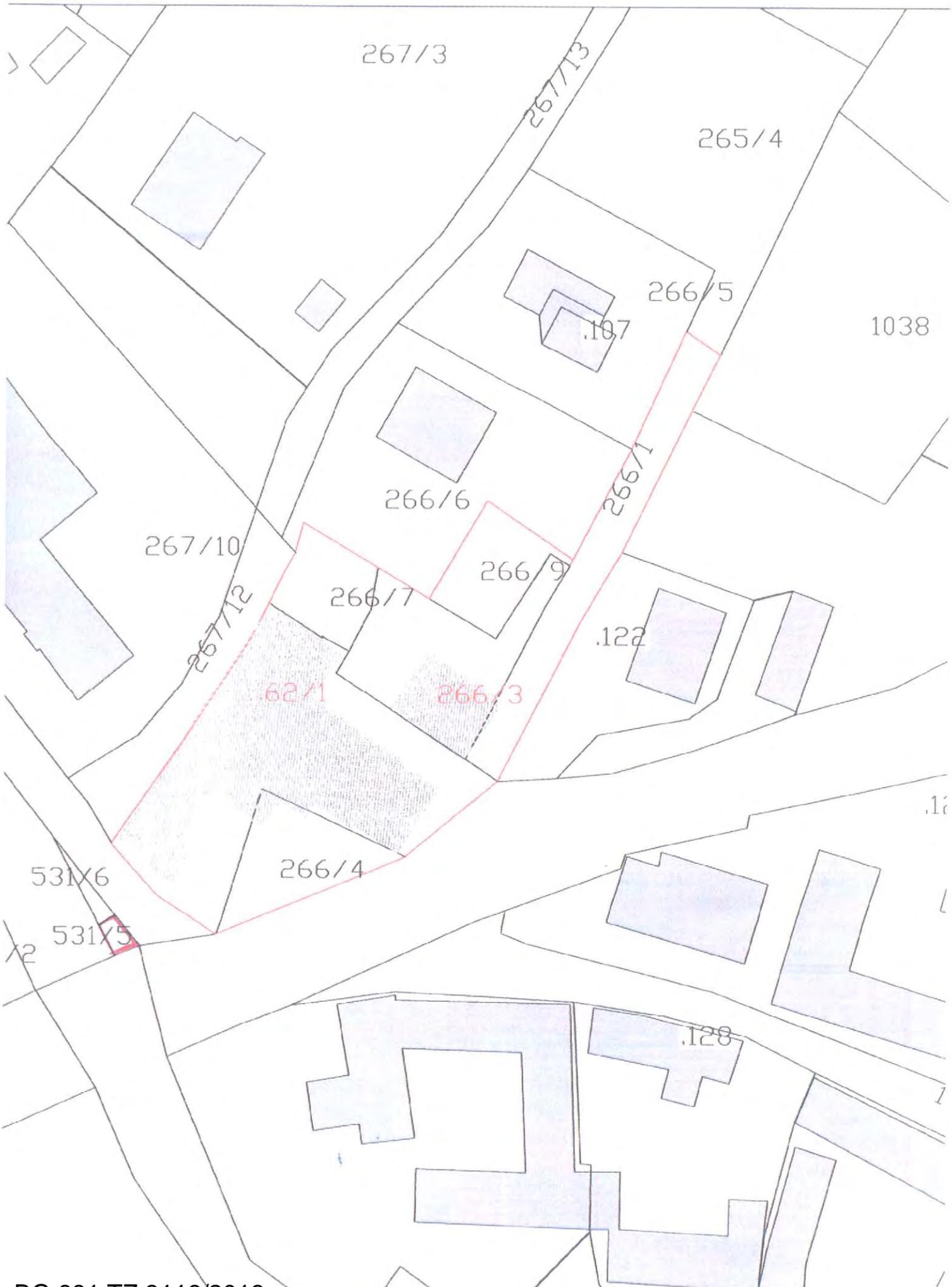
gerichtlich zertifiziert



PARKPLATZ:

1 + 15







FREIRAUMPLAN / DAUCHAUFSICHT M 1:200

PLANWECHSEL

bestehende Gebäudeteile
 abzutragende Gebäudeteile
 neue Gebäudeteile

LEGENDE-AUFBAUEN:
 LAKEP: M 1:1000
 1:200

PROJEKT

Sanierung und Umbau
 Ludwigsheim Ludwigsdorf 16 8000 Gleisdorf
 Gef.Nr. 801/2893 - KG 98128 Ludwigsdorf-Wilfersdorf

PLANINHALT:

Freiraumplan Dachansicht

GRUNDGESTÄTTER

3 Bauverleger GmbH & Co. Langwies KG
 Zieglerstraße 11/11b
 1070 Wien
 4 Bauherrn GmbH & Co. Langwies KG
 Zieglerstraße 11/11b
 1070 Wien

BAUVERBER

3 Bauherrn GmbH & Co. Langwies KG
 Zieglerstraße 11/11b
 1070 Wien

PLANERFASSER

GRID Architektur GmbH
 Eberling
 Trudering, Dornbach
 Kontakt: Mr.
 Hammer-Sygal-Casas 54
 1020 Wien
 T: +43 1 92 31 96

BAUFÜHRER

GLM Bau & Handels GmbH
 Bahnamstraße 65
 2551 Ebnat-Kappel, Luzern
 T: +41 41 318 400 16 18
 E: office@glm.at



BEHÖRDE

PARIE	A	B	C	D	DATUM: 14.02.2014	MASSSTAB: 1:200
					PLANNR.	GEZEICHNET