



**Baumeister  
Ingenieur Bruno Kalles**

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER  
BÜRO FÜR BAUWESEN, STATIK UND PARIFIZIERUNGEN  
Hans-Sachs-Straße 23, 9020 Klagenfurt, Austria  
Tel. (0463) 57 1 78, Fax DW 21, E-Mail: bmst.kalles@aon.at · ATU 25379505

Herrn

Dipl. Ing. Hans OGRIS

Pischeldorfer Straße 7

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt, am 06.10.2011  
KB/AK

Betrifft: **Liegenschaft EZ 80698**, Grundbuch 72127 Klagenfurt  
Grundstück Nr. 889/46

**§-6-BESCHEINIGUNG gemäß WEG 2002**

Gutachten gemäß § 6 (1) 2. WEG 2002:

Zur Einverleibung des Wohnungseigentumes wird gemäß § 6 Absatz  
1 Z 2 des WEG 2002 gutachtlich bestätigt, dass hinsichtlich der  
Liegenschaft

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Teichstraße 6

KG 72127 Klagenfurt, EZ 80698

Grundstück Nr.: 889/46, Bezirksgericht Klagenfurt

insgesamt 12 wohnungseigentumstaugliche Objekte bestehen,  
von denen

**5 selbständig abgeschlossene Wohneinheiten**

**7 KFZ-Abstellplätze im Freien**

sind.

Auf der Liegenschaft sind keine weiteren KFZ-Abstellplätze  
situiert.

Ferner wird gutachtlich bescheinigt, dass folgende Räumlichkeiten vorhanden sind, an denen gemäß § 2 Absatz 4 WEG 2002 Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

Erdgeschoß: Technikraum, Müllplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz, Außenstiege, überdachter Zugang 1, überdachter Zugang 2

1.Obergeschoß: Außenstiege mit Gang 2

Eine Kopie dieses Gutachtens ergeht gemäß § 6 Absatz 2 an den Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee zur gefälligen Kenntnisnahme.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Baumeister Ing. Bruno KALLES

Klagenfurt, am 06. Oktober 2011



**Baumeister  
Ingenieur Bruno Kalles**

ALLGEMEIN BEEIDETER UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER  
BÜRO FÜR BAUWESEN, **STATIK** UND **PARIFIZIERUNGEN**  
Hans-Sachs-Straße 23, 9020 Klagenfurt, Austria  
Tel. (0463) 57 1 78, Fax DW 21, E-Mail: [bmst.kalles@aon.at](mailto:bmst.kalles@aon.at) · ATU 25379505

Herrn

Dipl. Ing. Hans OGRIS

Pischeldorfer Straße 7  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt, am 06.10.2011  
KB/AK

Betrifft: Liegenschaft EZ 80698, GB 72127 Klagenfurt

## Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der  
Wohnungen und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge  
auf der Liegenschaft

EZ: 80698  
Grundbuch: 72127 Klagenfurt  
Bezirksgericht: Klagenfurt  
Grundstück-Nr.: 889/46  
Grundstück-Adresse: Teichstraße 6,  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002  
- BGBl. Nr. 70/2002

## **1. AUFTRAG**

Herr Dipl. Ing. Hans Ogris aus 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Pischeldorfer Straße 7 hat auf der vor angeführten Liegenschaft ein Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und 2.Obergeschoß, errichtet.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde mit Bescheid Zl. BG-Bau 15/314/2010 vom 04.01.2011 des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee baugenehmigt.

Es ist beabsichtigt, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 BGBl I-Nr.70, Wohnungseigentum zu begründen und man beantragt daher zur Ermittlung der Mindestanteile gemäß § 2, Absatz 9, die Festsetzung der Nutzwerte.

## **2. DIESES GUTACHTEN UMFASST**

- 2.1. Die gegliederte Aufstellung der Nutzflächen gemäß § 7 WEG 2002
- 2.2. Die Feststellung der Nutzwerte gemäß § 8 WEG 2002
- 2.3. Die sich aus dem Verhältnis der Nutzwerte einer Wohnungseinheit oder eines KFZ-Abstellplatzes zum Nutzwert aller Wohnungen oder aller KFZ-Abstellplätze ergebenden Mindestanteile

### 3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

- 3.1. Grundbuchsauszug für die EZ 80698 vom 03.10.2011,  
Grundbuch 72127 Klagenfurt  
Grundstück Nr. 889/46
- 3.2. Auszug aus dem Kärnten Atlas Basiskarten vom 03.10.2011  
Lageplan M 1:1000 und Luftbildaufnahme M 1:1000
- 3.3. Die beiliegenden Parifizierungspläne Nr. 5173/100-102 vom  
03.10.2011, erstellt nach den Ausführungsplänen der Firma  
JAKLITSCH Bau GmbH, Andreas-Ebner-Weg 2, 9170 Ferlach:
- |                    |   |                |
|--------------------|---|----------------|
| Plan Nr. 5173/100: | Lageplan                                  | vom 03.10.2011 |
| Plan Nr. 5173/101: | Grundriss Erdgeschoß und<br>1.Obergeschoß | vom 03.10.2011 |
| Plan Nr. 5173/102: | Grundriss 2.Obergeschoß                   | vom 03.10.2011 |

### 4. GRUNDSTÜCKS- UND HAUSBEZEICHNUNG

EZ 80698: Grundbuch 72127 Klagenfurt  
Grundstück Nr. 889/46  
Grundstück mit einem Flächenausmaß von 569 m<sup>2</sup>  
Adresse: Teichstraße 6,  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

## **5. BAUBESCHREIBUNG**

Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und 2.Obergeschoß bebaut.

Die Liegenschaft kann ausschließlich vom Laubenweg zugefahren und zugegangen und auch von der Teichstraße zugegangen werden.

Die Wohneinheiten werden von der Ostseite zugegangen.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoß werden direkt von außen zugegangen.

Im Erdgeschoß befinden sich zwei selbständig abgeschlossene Wohneinheiten.

An der Nordseite ist in Erdgeschoßebene ein Technikraum angebaut.

Das 1.Obergeschoß wird über eine südseitig und eine nordseitig an der Ostseite der Liegenschaft situierte Außenstiege erreicht.

Unter der Stiege ins 2.Obergeschoß ist ein Abstellraum vorhanden, der der Wohnung im 2.Obergeschoß als Zubehör zugeordnet ist.

Im 1.Obergeschoß sind zwei selbständig abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden.

Das 2.Obergeschoß ist über die nordöstlich situierte Außenstiege zugänglich.

Im 2.Obergeschoß befindet sich eine selbständig abgeschlossene Wohneinheit.

An der Südseite der Liegenschaft sind 7 KFZ-Abstellplätze im Freien vorhanden.

Die westseitigen Gartenflächen werden den Wohneinheiten im Erdgeschoß und die nordseitige Gartenfläche der Wohneinheit im 2.Obergeschoß zugeordnet.

Insgesamt sind auf der Liegenschaft 12 wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden, von denen

5 selbständig abgeschlossene Wohneinheiten und

7 KFZ-Abstellplätze im Freien

sind.

Auf der Liegenschaft sind keine weiteren KFZ-Abstellplätze situiert.

## 6. GEGLIEDERTE AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHEN

Die nachfolgende Beschreibung der räumlichen Gliederung sowie die Berechnung der Nutzflächen stützt sich ausschließlich auf die angeführten Planunterlagen.

Die vorhandenen Grundrisspläne vom Erdgeschoß bis zum 2.Obergeschoß werden entsprechend topographisch bezeichnet und zur besseren Übersicht auch koloriert.

Nicht Gegenstand der Überprüfung ist das der Nutzwertfeststellung vorliegende Ausmaß sowie die Übereinstimmung der Flächenaufteilung nach den Wünschen der etwaigen bestehenden oder zukünftigen Wohnungseigentümer.

Die Überprüfung bezieht sich auf die Übereinstimmung der dem Sachverständigen übermittelten Nutzwertfeststellung mit dem WEG.

**6.1. FLÄCHEN ZUR ALLGEMEINEN NUTZUNG****6.1.1. VERKEHRSFLÄCHEN**Erdgeschoß

|                          |                      |                     |
|--------------------------|----------------------|---------------------|
| überdachter<br>Zugang 1: | $1,31 \times 6,36 =$ | 8,33 m <sup>2</sup> |
| überdachter<br>Zugang 2: | $2,57 \times 3,60 =$ | 9,25 m <sup>2</sup> |

---

6.1.1. Verkehrsflächen - Erdgeschoß 17,58 m<sup>2</sup>

=====

1.Obergeschoß

|         |  |                     |
|---------|--|---------------------|
| Gang 2: | $1,28 \times 1,12 + 2,52 \times 1,93 + 1,20 \times 0,12 =$ | 6,44 m <sup>2</sup> |
|---------|--|---------------------|

---

6.1.1. Verkehrsflächen - 1.Obergeschoß 6,44 m<sup>2</sup>

=====

**6.1.1. GESAMTSUMME VERKEHRSFLÄCHEN**

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Erdgeschoß    | 17,58 m <sup>2</sup> |
| 1.Obergeschoß | 6,44 m <sup>2</sup>  |

---

6.1.1. Gesamtsumme Verkehrsflächen 24,02 m<sup>2</sup>

=====



**6.1.2. SONSTIGE FLÄCHEN**Erdgeschoß

Technikraum: 2,12 x 2,06 = 4,37 m<sup>2</sup>

---

6.1.2. Gesamtsumme Sonstige Flächen 4,37 m<sup>2</sup>

---

**6.1.3. UNVERBAUTE GRUNDFLÄCHEN, HOFFLÄCHEN  
(VERKEHRSFLÄCHEN FÜR ALLGEMEINNUTZUNG)**

Gesamte Grundstücksflächen gemäß Grundbuchsauszug  
aus Grundbuch 72172 Klagenfurt 569 m<sup>2</sup>

abzüglich verbaute Fläche Gebäude

Erdgeschoß inkl.  
Terrassen und  
überdachten  
Eingang: - 206,97 m<sup>2</sup>

Parkplätze P1 - P7: - 84,00 m<sup>2</sup>

---

6.1.3. UNVERBAUTE GRUNDFLÄCHE, HOFFLÄCHEN 278,03 m<sup>2</sup>

---

**7. NUTZFLÄCHEN**

Top 1: Wohnung 1 - Erdgeschoß  
 Top 2: Wohnung 2 - Erdgeschoß  
 Top 3: Wohnung 3 - 1.Obergeschoß  
 Top 4: Wohnung 4 - 1.Obergeschoß  
 Top 5: Wohnung 5 - 2.Obergeschoß

**KFZ-Abstellplätze im Freien**

Top P 1 - P 7

**Top 1: Wohnung 1 - Erdgeschoß**

|                         |  |                         |
|-------------------------|--|-------------------------|
| Vorraum:                | $2,48 \times 1,84 + 1,38 \times 2,10 =$  | 7,46 m <sup>2</sup>     |
| WC:                     | $0,96 \times 1,93 =$   | 1,85 m <sup>2</sup>     |
| Wohnen/Essen:           | $4,56 \times 3,89 + 1,51 \times 1,93 =$  | 20,65 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer:                 | $4,56 \times 1,84 + 3,96 \times 2,04 =$  | 16,47 m <sup>2</sup>    |
| Bad:                    | $2,90 \times 1,92 + 0,15 \times 0,92 =$  | 5,71 m <sup>2</sup>     |
| Abstellraum:            | $0,97 \times 1,84 =$   | 1,78 m <sup>2</sup>     |
| überdachte<br>Terrasse: | $1,45 \times 3,32 =$   | (4,81 m <sup>2</sup> )  |
| Terrasse:               | $1,55 \times 5,00 + 3,00 \times 2,50 =$  | (15,25 m <sup>2</sup> ) |
| Abstellraum 1:          | $1,43 \times 0,805 + 0,60 \times 0,02 -$<br>$- 3 \times 0,10 \times 0,08 - 2 \times 0,08^2 = 1,13 \text{ m}^2$ |                         |
| Abstellraum 2:          | $1,43 \times 0,805 + 0,60 \times 0,02 -$<br>$- 3 \times 0,10 \times 0,08 - 2 \times 0,08^2 = 1,13 \text{ m}^2$ | (2,26 m <sup>2</sup> )  |

---

Top 1 - Wohnung 1: Wohnnutzfläche 53,92 m<sup>2</sup>

---

**Zubehör:**

Garten 1 32,00 m<sup>2</sup>

**Top 2: Wohnung 2 - Erdgeschoß**

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| Vorraum:       | $1,37 \times 3,94 + 1,11 \times 1,84 =$   | 7,44 m <sup>2</sup>                        |
| WC:            | $0,98 \times 1,83 =$  | 1,79 m <sup>2</sup>                        |
| Wohnen/Essen:  | $4,55 \times 1,99 + 6,06 \times 1,90 =$   | 20,57 m <sup>2</sup>                       |
| Zimmer:        | $3,96 \times 2,06 + 1,82 \times 4,56 =$   | 16,46 m <sup>2</sup>                       |
| Bad:           | $2,91 \times 1,93 + 0,17 \times 0,93 =$   | 5,77 m <sup>2</sup>                        |
| Abstellraum:   | $0,98 \times 1,90 =$  | 1,86 m <sup>2</sup>                        |
| überdachte     |   |  |
| Terrasse:      | $1,45 \times 3,32 =$  | (4,81 m <sup>2</sup> )                     |
| Terrasse:      | $1,55 \times 5,00 + 3,00 \times 2,50 =$   | (15,25 m <sup>2</sup> )                    |
| Abstellraum 1: | $1,43 \times 0,805 + 0,60 \times 0,02 -$<br>$- 3 \times 0,10 \times 0,08 - 2 \times 0,08^2 =$ | 1,13 m <sup>2</sup>                        |
| Abstellraum 2: | $1,43 \times 0,805 + 0,60 \times 0,02 -$<br>$- 3 \times 0,10 \times 0,08 - 2 \times 0,08^2 =$ | 1,13 m <sup>2</sup> (2,26 m <sup>2</sup> ) |

---

Top 2 - Wohnung 2: Wohnnutzfläche 53,89 m<sup>2</sup>

=====

Zubehör:

Garten 2 32,00 m<sup>2</sup>

**Top 3: Wohnung 3 - 1.Obergeschoß**

|               |   |                        |
|---------------|---|------------------------|
| Vorraum:      | $1,78 \times 2,33 + 1,10 \times 1,53 =$   | 5,83 m <sup>2</sup>    |
| WC:           | $0,98 \times 1,32 =$  | 1,29 m <sup>2</sup>    |
| Bad:          | $2,71 \times 1,28 + 0,65 \times 1,78 =$   | 4,63 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer 1:     | $4,15 \times 3,03 =$  | 12,57 m <sup>2</sup>   |
| Wohnen/Essen: | $4,15 \times 4,90 - 0,13 \times 1,00 - 0,15 \times 0,27 =$                                    | 20,16 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer 2:     | $2,88 \times 3,54 - 0,25 \times 0,24 =$   | 10,14 m <sup>2</sup>   |
| Balkon:       | $1,45 \times 4,165 =$   | (6,04 m <sup>2</sup> ) |
| Abstellraum:  | $1,43 \times 0,805 + 0,60 \times 0,02 -$<br>$- 3 \times 0,10 \times 0,08 - 2 \times 0,08^2 =$ | (1,13 m <sup>2</sup> ) |

---

Top 3 - Wohnung 3: Wohnnutzfläche 54,62 m<sup>2</sup>

=====

**Top 4: Wohnung 4 - 1.Obergeschoß**

|               |   |                        |
|---------------|---|------------------------|
| Vorraum:      | $2,87 \times 2,34 - 1,11 \times 0,81 =$   | 5,82 m <sup>2</sup>    |
| WC:           | $0,97 \times 1,28 =$  | 1,24 m <sup>2</sup>    |
| Bad:          | $1,92 \times 1,78 + 1,09 \times 1,27 =$   | 4,80 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer 1:     | $4,15 \times 3,02 =$  | 12,53 m <sup>2</sup>   |
| Wohnen/Essen: | $4,16 \times 4,89 - 0,13 \times 1,01 - 0,15 \times 0,27 =$                                    | 20,17 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer 2:     | $2,88 \times 3,54 - 0,23 \times 0,21 =$   | 10,15 m <sup>2</sup>   |
| Balkon:       | $1,45 \times 4,165 =$   | (6,04 m <sup>2</sup> ) |
| Abstellraum:  | $1,43 \times 0,805 + 0,60 \times 0,02 -$<br>$- 3 \times 0,10 \times 0,08 - 2 \times 0,08^2 =$ | (1,13 m <sup>2</sup> ) |
| Gang 1:       | $1,40 \times 4,00 =$  | (5,60 m <sup>2</sup> ) |

---

Top 4 - Wohnung 4: Wohnnutzfläche 54,71 m<sup>2</sup>

=====

**Zubehör:**

Podest EG:  $2,61 \times 1,24 =$  3,24 m<sup>2</sup>

**Top 5: Wohnung 5 - 2.Obergeschoß**

|               |   |                         |
|---------------|---|-------------------------|
| Wohnen/Essen: | $7,70 \times 7,25 + 2,55 \times 0,34 =$ | 56,69 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer:       | $4,58 \times 4,07 =$                    | 18,64 m <sup>2</sup>    |
| Bad:          | $1,75 \times 3,63 + 0,80 \times 3,45 =$ | 9,11 m <sup>2</sup>     |
| Terrasse:     | $7,10 \times 4,06 =$                    | (28,83 m <sup>2</sup> ) |
| Gang:         | $1,40 \times 3,27 =$                    | (4,58 m <sup>2</sup> )  |

---

Top 5 - Wohnung 5: Wohnnutzfläche 84,44 m<sup>2</sup>

=====

**Zubehör:**

Abstellraum im 1.OG:  $1,20 \times 3,08 - 4 \times 0,10^2 =$  3,66 m<sup>2</sup>

Podest 1.OG:  $2,60 \times 1,24 =$  3,22 m<sup>2</sup>

Garten 3: 126,00 m<sup>2</sup>

**KFZ-Abstellplätze im Freien:**

|          |               |                      |
|----------|---------------|----------------------|
| Top P 1: | 2,30 x 5,00 = | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Top P 2: | 2,30 x 5,00 = | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Top P 3: | 2,30 x 5,00 = | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Top P 4: | 2,30 x 5,00 = | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Top P 5: | 2,30 x 5,00 = | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Top P 6: | 2,30 x 5,00 = | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Top P 7: | 2,30 x 5,00 = | 11,50 m <sup>2</sup> |

## 8. ERMITTLUNG DER REGELNUTZWERTE

Der Regelnutzwert der Nutzflächen wird im Erdgeschoß mit 100 je m<sup>2</sup> festgelegt.

Ausgehend von diesem Regelnutzwert werden die anderen Nutzwerte durch Zu- und Abschläge, wie folgt, bewertet.

|   |                    |
|---|--------------------|
| Wohnnutzflächen im Erdgeschoß<br>(Regelnutzwert)                                | 100/m <sup>2</sup> |
| Wohnnutzflächen im 1.Obergeschoß<br>100/m <sup>2</sup> ± 0% Zu-/Abschlag        | 100/m <sup>2</sup> |
| Wohnnutzflächen im 2.Obergeschoß<br>100/m <sup>2</sup> + 15% Zuschlag           | 115/m <sup>2</sup> |
| überdachte Terrasse im Erdgeschoß<br>100/m <sup>2</sup> - 70% Abschlag          | 30/m <sup>2</sup>  |
| nicht überdachte Terrasse im Erdgeschoß<br>100/m <sup>2</sup> - 75% Abschlag    | 25/m <sup>2</sup>  |
| nicht überdachter Balkon im 1.Obergeschoß<br>100/m <sup>2</sup> - 75% Abschlag  | 25/m <sup>2</sup>  |
| nicht überdachte Terrasse im 2.Obergeschoß<br>100/m <sup>2</sup> - 50% Abschlag | 50/m <sup>2</sup>  |
| Abstellräume, Terrasse EG, Balkon OG<br>100/m <sup>2</sup> - 75% Abschlag       | 25/m <sup>2</sup>  |
| Garten<br>100/m <sup>2</sup> - 90% Abschlag                                     | 10/m <sup>2</sup>  |
| Stiege Süd-Gang 1 und Stiege Nord-Gang<br>100/m <sup>2</sup> - 70% Abschlag     | 30/m <sup>2</sup>  |
| Zwischenpodest Stiege Süd und Stiege Nord<br>100/m <sup>2</sup> - 85% Abschlag  | 15/m <sup>2</sup>  |
| KFZ-Abstellplätze im Freien<br>100/m <sup>2</sup> - 75% Abschlag                | 25/m <sup>2</sup>  |

Balkone, Loggien und Terrassen werden gemäß § 2, Absatz 3 und Absatz 7 durch entsprechende Zuschläge als Teil des Wohnungsnutzwertes berücksichtigt.

**9. FESTSETZUNG DER NUTZWERTE der EZ 80698, Grundstück Nr. 889/46**

| Top/Wohnung/Geschoß | Nutz-<br>fläche | Nutzwert<br>einzel | Nutzwert<br>gesamt |
|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------|

**Top 1: Wohnung 1 - Erdgeschoß**

|                 |                              |           |  |
|-----------------|------------------------------|-----------|--|
| Wohnnutzfläche  | 53,92 m <sup>2</sup> x 100 = | 5.392     |  |
| überdachte      |                              |           |  |
| Terrasse        | 4,81 m <sup>2</sup> x 30 =   | 144       |  |
| Terrasse        | 15,25 m <sup>2</sup> x 25 =  | 381       |  |
| Abstellraum 1+2 | 2,26 m <sup>2</sup> x 25 =   | <u>56</u> |  |
|                 |                              | 5.973     |  |

**Zuschlagsermittlung:**

$5.973/5.392 = 1,10775\% = 110,78/m^2$

**NUTZWERT:**

|                          |                      |                       |            |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Wohnnutzfläche           | 53,92 m <sup>2</sup> | 110,78/m <sup>2</sup> | 5.973      |
| <u>Zubehör:</u> Garten 1 | 32,00 m <sup>2</sup> | 10/m <sup>2</sup>     | <u>320</u> |
|                          |                      |                       | 6.293      |
|                          |                      |                       | =====      |

**Top 2: Wohnung 2 - Erdgeschoß**

|                 |                              |           |  |
|-----------------|------------------------------|-----------|--|
| Wohnnutzfläche  | 53,89 m <sup>2</sup> x 100 = | 5.389     |  |
| überdachte      |                              |           |  |
| Terrasse        | 4,81 m <sup>2</sup> x 30 =   | 144       |  |
| Terrasse        | 15,25 m <sup>2</sup> x 25 =  | 381       |  |
| Abstellraum 1+2 | 2,26 m <sup>2</sup> x 25 =   | <u>56</u> |  |
|                 |                              | 5.970     |  |

**Zuschlagsermittlung:**

$5.970/5.389 = 1,10781\% = 110,78/m^2$

**NUTZWERT:**

|                          |                      |                       |            |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Wohnnutzfläche           | 53,89 m <sup>2</sup> | 110,78/m <sup>2</sup> | 5.970      |
| <u>Zubehör:</u> Garten 2 | 32,00 m <sup>2</sup> | 10/m <sup>2</sup>     | <u>320</u> |
|                          |                      |                       | 6.290      |
|                          |                      |                       | =====      |

| <u>Top/Wohnung/Geschoß</u> | <u>Nutz-<br/>fläche</u> | <u>Nutzwert<br/>einzel</u> | <u>Nutzwert<br/>gesamt</u> |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
|----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|

**Top 3: Wohnung 3 - 1.Obergeschoß**

|                |                              |           |       |
|----------------|------------------------------|-----------|-------|
| Wohnnutzfläche | 54,62 m <sup>2</sup> x 100 = | 5.462     |       |
| Balkon         | 6,04 m <sup>2</sup> x 25 =   | 151       |       |
| Abstellraum    | 1,13 m <sup>2</sup> x 25 =   | <u>28</u> |       |
|                |                              |           | 5.641 |

Zuschlagsermittlung:

$$5.641/5.462 = 1,03277\% = 103,28/m^2$$

NUTZWERT:

|                |                      |                       |                |
|----------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| Wohnnutzfläche | 54,62 m <sup>2</sup> | 103,28/m <sup>2</sup> | 5.641<br>===== |
|----------------|----------------------|-----------------------|----------------|

**Top 4: Wohnung 4 - 1.Obergeschoß**

|                |                              |            |       |
|----------------|------------------------------|------------|-------|
| Wohnnutzfläche | 54,71 m <sup>2</sup> x 100 = | 5.471      |       |
| Balkon         | 6,04 m <sup>2</sup> x 25 =   | 151        |       |
| Abstellraum    | 1,13 m <sup>2</sup> x 25 =   | 28         |       |
| Gang 1         | 5,60 m <sup>2</sup> x 30 =   | <u>168</u> |       |
|                |                              |            | 5.818 |

Zuschlagsermittlung:

$$5.818/5.471 = 1,06343\% = 106,34/m^2$$

NUTZWERT:

|                           |                      |                       |                |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| Wohnnutzfläche            | 54,71 m <sup>2</sup> | 106,34/m <sup>2</sup> | 5.818          |
| <u>Zubehör:</u> Podest EG | 3,24 m <sup>2</sup>  | 15/m <sup>2</sup>     | <u>49</u>      |
|                           |                      |                       | 5.867<br>===== |



| Top/Wohnung/Geschoß | Nutz-<br>fläche | Nutzwert<br>einzel | Nutzwert<br>gesamt |
|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------|

**Top 5: Wohnung 5 - 2.Obergeschoß**

|                |                              |            |  |
|----------------|------------------------------|------------|--|
| Wohnnutzfläche | 84,44 m <sup>2</sup> x 115 = | 9.711      |  |
| Terrasse       | 28,83 m <sup>2</sup> x 50 =  | 1.442      |  |
| Gang           | 4,58 m <sup>2</sup> x 30 =   | <u>137</u> |  |
|                |                              | 11.290     |  |

**Zuschlagsermittlung:**

$$11.290/9.711 = 1,162599\% =$$

$$= 1,162599 \times 115 = 133,698/m^2$$

**NUTZWERT:**

|                                     |                       |                        |              |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| Wohnnutzfläche                      | 84,44 m <sup>2</sup>  | 133,698/m <sup>2</sup> | 11.290       |
| <u>Zubehör:</u> Abstellraum im 1.OG | 3,66 m <sup>2</sup>   | 25/m <sup>2</sup>      | 92           |
| Podest 1.OG                         | 3,22 m <sup>2</sup>   | 15/m <sup>2</sup>      | 48           |
| Garten 3                            | 126,00 m <sup>2</sup> | 10/m <sup>2</sup>      | <u>1.260</u> |
|                                     |                       |                        | 12.690       |
|                                     |                       |                        | =====        |

**KFZ-Abstellplätze im Freien:**

|         |                      |                   |     |
|---------|----------------------|-------------------|-----|
| Top P 1 | 11,50 m <sup>2</sup> | 25/m <sup>2</sup> | 288 |
| Top P 2 | 11,50 m <sup>2</sup> | 25/m <sup>2</sup> | 288 |
| Top P 3 | 11,50 m <sup>2</sup> | 25/m <sup>2</sup> | 288 |
| Top P 4 | 11,50 m <sup>2</sup> | 25/m <sup>2</sup> | 288 |
| Top P 5 | 11,50 m <sup>2</sup> | 25/m <sup>2</sup> | 288 |
| Top P 6 | 11,50 m <sup>2</sup> | 25/m <sup>2</sup> | 288 |
| Top P 7 | 11,50 m <sup>2</sup> | 25/m <sup>2</sup> | 288 |

**9. SUMME ALLER NUTZWERTE**

**38.797**

=====

**10. MINDESTANTEILE gemäß § 2 (9) WEG 2002**

| Top/Wohnung/Geschoß                     |                      | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gesamt  | %     |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <b>Top 1: Wohnung 1 - Erdgeschoß</b>    |                      |                     |                     |       |
| Wohnnutzfläche                          | 53,92 m <sup>2</sup> |                     |                     |       |
| überdachte Terrasse                     | 4,81 m <sup>2</sup>  |                     |                     |       |
| Terrasse                                | 15,25 m <sup>2</sup> |                     |                     |       |
| Abstellraum 1+2                         | 2,26 m <sup>2</sup>  | 5.973               |                     |       |
| <u>Zubehör:</u> Garten 1                | 32,00 m <sup>2</sup> | 320                 | <b>6.293/38.797</b> | 16,22 |
| <b>Top 2: Wohnung 2 - Erdgeschoß</b>    |                      |                     |                     |       |
| Wohnnutzfläche                          | 53,89 m <sup>2</sup> |                     |                     |       |
| überdachte Terrasse                     | 4,81 m <sup>2</sup>  |                     |                     |       |
| Terrasse                                | 15,25 m <sup>2</sup> |                     |                     |       |
| Abstellraum 1+2                         | 2,26 m <sup>2</sup>  | 5.970               |                     |       |
| <u>Zubehör:</u> Garten 2                | 32,00 m <sup>2</sup> | 320                 | <b>6.290/38.797</b> | 16,22 |
| <b>Top 3: Wohnung 3 - 1.Obergeschoß</b> |                      |                     |                     |       |
| Wohnnutzfläche                          | 54,62 m <sup>2</sup> |                     |                     |       |
| Balkon                                  | 6,04 m <sup>2</sup>  |                     |                     |       |
| Abstellraum                             | 1,13 m <sup>2</sup>  |                     | <b>5.641/38.797</b> | 14,54 |
| <b>Top 4: Wohnung 4 - 1.Obergeschoß</b> |                      |                     |                     |       |
| Wohnnutzfläche                          | 54,71 m <sup>2</sup> |                     |                     |       |
| Balkon                                  | 6,04 m <sup>2</sup>  |                     |                     |       |
| Abstellraum                             | 1,13 m <sup>2</sup>  |                     |                     |       |
| Gang 1                                  | 5,60 m <sup>2</sup>  | 5.818               |                     |       |
| <u>Zubehör:</u> Podest EG               | 3,24 m <sup>2</sup>  | 49                  | <b>5.867/38.797</b> | 15,13 |

| Top/Wohnung/Geschoß | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gesamt | % |
|---------------------|---------------------|--------------------|---|
|---------------------|---------------------|--------------------|---|

### Top 5: Wohnung 5 - 2.Obergeschoß

|                     |                       |        |                      |
|---------------------|-----------------------|--------|----------------------|
| Wohnnutzfläche      | 84,44 m <sup>2</sup>  |        |                      |
| Terrasse            | 28,83 m <sup>2</sup>  |        |                      |
| Gang                | 4,58 m <sup>2</sup>   | 11.290 |                      |
| <u>Zubehör:</u>     |                       |        |                      |
| Abstellraum im 1.OG | 3,66 m <sup>2</sup>   | 92     |                      |
| Podest 1.OG         | 3,22 m <sup>2</sup>   | 48     |                      |
| Garten 3:           | 126,00 m <sup>2</sup> | 1.260  | <b>12.690/38.797</b> |
|                     |                       |        | <b>32,71</b>         |

### KFZ-Abstellplätze im Freien

|        |                      |                   |      |
|--------|----------------------|-------------------|------|
| Top P1 | 11,50 m <sup>2</sup> | <b>288/38.797</b> | 0,74 |
| Top P2 | 11,50 m <sup>2</sup> | <b>288/38.797</b> | 0,74 |
| Top P3 | 11,50 m <sup>2</sup> | <b>288/38.797</b> | 0,74 |
| Top P4 | 11,50 m <sup>2</sup> | <b>288/38.797</b> | 0,74 |
| Top P5 | 11,50 m <sup>2</sup> | <b>288/38.797</b> | 0,74 |
| Top P6 | 11,50 m <sup>2</sup> | <b>288/38.797</b> | 0,74 |
| Top P7 | 11,50 m <sup>2</sup> | <b>288/38.797</b> | 0,74 |

38.797 = 100%

Ich hoffe, Ihnen ausreichend gedient zu haben und verbleibe  
mit freundlichen Grüßen

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte  
Sachverständige



Baumeister Ing. Bruno KALLES

Klagenfurt, am 06. Oktober 2011

Beilagen:

- 1 Grundbuchsauszug vom 03.10.2011
- Auszug aus dem Kärnten Atlas Basiskarten vom 03.10.2011  
1 Lageplan M 1:1000 und 1 Luftbildaufnahme M 1:1000
- 3 Parifizierungspläne
- 1 §-6-Bescheinigung