

# GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß

§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, idF. d. BGBl. I Nr. 124/2006

für die Liegenschaft in

**1100 Wien, Inzersdorfer Straße 67**  
**BREZ 4070, Baurecht an EZ 287, GST-Nr. 820/39 und 820/40 – KG Inzersdorf Stadt**

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

17 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

16 Wohnungen  
1 Tiefgarage mit 17 KFZ-Abstellplätzen

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft insgesamt

17 Abstellplätze für PKW

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

- 30.06.2008 Baubewilligung der MA 37/10 – Inzersdorfer Straße 65/1065-1/2008  
Planverfasser: CUUBUUS architects Ziviltechniker Ges.m.b.H.  
Parkring 12, 1010 Wien
- 18.08.2009 1. Planwechsel MA 37/10 – Inzersdorfer Straße 65/1065-7/2008 auf Basis der  
Auswechslungspläne  
Planverfasser: Mischek Bauträger Service GmbH, Ungargasse 64-66, 1030 Wien
- 15.05.2009 Orientierungsnummernbescheid der MA 37/-25763/2008

Wien, am 24.03.2011

  
Arch. Mag. Georg Friedler

# NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte  
gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 i.d.F. 2006  
für die Liegenschaft in

**1100 Wien, Inzersdorfer Straße 67**

**BREZ 4070, Baurecht an EZ 287, Gst.-Nr. 820/39 und 820/40, KG Inzersdorf Stadt**

## Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002 idF.2006
- 2) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 2002 des Architekten Mag.  
Arch. Georg Friedler, 1010 Wien, Fischerstiege 1-7/5/17, vom 24.03.2011.
- 3) Pläne und Bescheide vom  
  
30.06.2008 - Baubewilligung der MA 37/10 - Inzersdorfer Straße 65/1065 -  
1/2008, Planverfasser: CUUBUUS architects Ziviltechniker Ges.m.b.H.  
Parkring 12, 1010 Wien  
  
18.08.2009 - 1. Planwechsel MA 37/10 - Inzersdorfer Straße 65/1065-7/2008  
Planverfasser: Mischek Bauträger Service GmbH, Ungargasse  
64-66, 1030 Wien  
  
15.05.2009 - Orientierungsnummernbescheid der MA 37/ -  
25763/2008

Wien, am 24.03.2011

  
.....  
(Arch. Mag. Georg Friedler)

# INHALTSVERZEICHNIS

1. ÜBERSICHT
2. TOPOGRAPHIE
3. GUTACHTEN ALLGEMEINES
4. ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE
5. BEWERTUNGSANSÄTZE
6. ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE PRO EINHEIT
7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / EINHEIT
8. ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE / NUTZWERTE

# ÜBERSICHT

	<b>GESAMT</b>		
	<b>Anzahl</b>	<b>Nutzflächen</b>	<b>Nutzwerte</b>
Wohnungen	16	1.289,98	1.322
KFZ-Stellplätze	17		142
<b>SUMME NUTZWERTE</b>			<b>1.464</b>

## TOPOGRAPHIE

Stock	Top	Bestandsgegenstand	WOHNNUTZFLÄCHE				KELLER PK	GARTEN Fläche	TERRASSEN Terrasse(n)	BALKON	
			Wnfl.	Loggia	Loggia 2	Wnfl.Gesamt					Balkon
EG	1	Wohnung mit Terrasse und Garten	96,00			96,00					
1.OG	2	Wohnung mit Loggia und Balkon	75,06	2,29		77,35	2,97	119,58	37,88		4,37
1.OG	3	Wohnung mit Balkon	54,54			54,54	3,14				5,16
1.OG	4	Wohnung mit Loggia	74,66	6,21		80,87	3,14				
2.OG	5	Wohnung mit Loggia und Balkon	75,06	2,29		77,35	3,13				3,89
2.OG/3.OG	6	Wohnung mit 2 Loggias und Terrasse	89,41	2,14	5,74	97,29	3,98		7,28		
2.OG	7	Wohnung mit Loggia und Balkon	74,66	2,34		77,00	3,92				4,40
3.OG	8	Wohnung mit Loggia und Balkon	75,06	2,29		77,35	3,09				4,37
3.OG	9	Wohnung mit Loggia	74,66	6,25		80,91	3,10				
4.OG	10	Wohnung mit Loggia und Balkon	75,06	2,29		77,35	3,10				3,89
4.OG/5.OG	11	Wohnung mit 2 Loggias, Terrasse u. Balkon	89,56	2,14	5,74	97,44	3,37		3,68		3,59
4.OG	12	Wohnung mit Loggia und Balkon	74,79	2,34		77,13	3,88				4,40
5.OG	13	Wohnung mit Loggia und Balkon	75,06	2,29		77,35	3,88				4,37
5.OG	14	Wohnung mit Loggia	74,66	6,25		80,91	3,88				
DG	15	Wohnung mit 2 Terrassen	80,45			80,45	4,00		10,57		8,15
DG	16	Wohnung mit 2 Terrassen	80,69			80,69	5,02		10,76		8,54
<b>Summen Wohnungen</b>			<b>1.239,38</b>	<b>39,12</b>	<b>11,48</b>	<b>1.289,98</b>	<b>56,57</b>	<b>119,58</b>	<b>70,17</b>	<b>16,69</b>	<b>38,44</b>

# ALLGEMEINES

## 1. Ziel dieses Gutachtens

ist die Ermittlung der Nutzwerte, zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

## 2. Wohnungseigentum

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

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

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere - baulich nicht verbundene - Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. Dies verbunden, mit dem Recht diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerräume ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, daß das jeweilige Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

## 3. Berechnung des Nutzwertes

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 des WEG 2002.

Gemäß § 8 (2) WEG 2002 sind Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

#### **4. Der Mindestanteil,**

der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

#### **5. Regelnutzwert**

Der Regelnutzwert von 1,00/m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung **TOP 3** angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte ist auf die Lage, den Ausbaugrad, der Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen. Daher sind die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) bewertet.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Begründung von Wohnungseigentum.

#### **6. Terrassen / Balkone**

Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt, dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1).

Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwertes des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.

Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.

##### Berechnung des Nutzwertzuschlages für Terrasse und Balkon:

Terrassenfläche bis zur Hälfte der zugehörigen Wohnnutzfläche:

25 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes

Terrassenfläche von der Hälfte bis zur Größe der zugehörigen Wohnnutzfläche:

20 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes

Terrassenfläche größer als die zugehörige Wohnnutzfläche:

15 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes

#### **7. Loggien**

Allfällige Loggien werden mit 50 % des dazugehörigen Wohnungsnutzwertes berücksichtigt.

#### **8. Bemerkungen**

##### **8.1. Baurecht**

Bei der bewerteten Liegenschaft handelt es sich um Baurechtseigentum.

##### **8.2. Garagenplätze**

Die Fläche der Garagenplätze ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesen. Für die Bewertung wurden die im Ausführungsplan eingetragenen Planmaße herangezogen und so die entsprechende Nutzfläche je Garagenplatz ermittelt.

##### **8.3. Stichtag**

Der Stichtag der Bewertung ist der Tag der Ausfertigung.

8.4. Das Gutachten wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit, der in den Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

## ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs.1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten:

<b>17</b>	<b>wohnungseigentumstaugliche Objekte</b>
-----------	---

<b>Aufgliederung laut Baubestand:</b>	
16	Wohnungen
1	Tiefgarage mit 17 Abstellplätzen für KFZ

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	16	16	0
Tiefgarage mit 17 Abstellplätzen für KFZ	1	0	1

Weiters befinden sich gemäß iSd. § 2 Abs. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

<b>17</b>	<b>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge</b>
-----------	---

<b>davon</b>	<b>17</b>
<b>Abstellplätze für KFZ in Garage</b>	

Garage ist als selbständige Räumlichkeit bewertet	nein
davon wohnungseigentumstauglich	17
davon allgemein	0

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs.(3) WEG 2002 bzw. § 2 Abs. (4) WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsräume	16	16	0
Garten	1	1	0
Hauskeller	2	0	2
Fernwärmeraum	1	0	1
Wassermessraum	1	0	1
KIWA/Fahradabstellraum	1	0	1
Müllraum	1	0	1



# BEWERTUNGEN

## REGELNUTZWERTE

für Wohnungen mit Normalausstattung	RNW =	1,00
für Loggien	RNW =	50% des dazugeh. Wohnnutzwertes
für Eigengärten	RNW =	0,05
für Einlagerungsräume	RNW =	0,25
für Garagenplätze	RNW =	0,70

## ABSCHLÄGE

A1 =	-5,0% für Wohnungen mit Lage im Erdgeschoss
A2 =	-2,0% für Wohnung über Garageneinfahrt

## ZUSCHLÄGE

Z1 =	2,5-3,0% für Wohnung, die sich zur Gänze im 5.OG oder DG befindet
------	---

## ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE / EINHEIT

Geschoss	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	ABSCHLÄGE		ZUSCHLÄGE	% - Anteil Gesamt	NW / m <sup>2</sup>	NW/m <sup>2</sup> nach 2% Korrektur
				für Wohnungen mit Lage im Erdgeschoss	für Wohnung über Garageneinfahrt	für Wohnung, die sich zur Gänze im 5.OG oder DG befindet			
				A1	A2	Z1			
1. UG	Stpl. 01	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 02	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 03	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 04	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 05	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 06	PKW-Stellplatz - Behindertenstellpl.	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 07	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 08	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 09	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 10	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 11	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 12	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 13	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 14	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 15	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 16	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
1. UG	Stpl. 17	PKW-Stellplatz	0,700				0,0%	0,70	0,70
EG	1	Wohnung mit Terrasse und Garten	1,00	A1	-5%		-5,0%	0,950	0,950
1.OG	2	Wohnung mit Loggia und Balkon	1,00		A2	-2%	-2,0%	0,980	1,000
1.OG	3	Wohnung mit Balkon	1,00		A2	-2%	-2,0%	0,980	1,000
1.OG	4	Wohnung mit Loggia	1,00		A2	-2%	-2,0%	0,980	1,000
2.OG	5	Wohnung mit Loggia und Balkon	1,00				0,0%	1,000	1,000
2.OG/3.OG	6	Wohnung mit 2 Loggias und Terrasse	1,00				0,0%	1,000	1,000
2.OG	7	Wohnung mit Loggia und Balkon	1,00				0,0%	1,000	1,000
3.OG	8	Wohnung mit Loggia und Balkon	1,00				0,0%	1,000	1,000

## ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE / EINHEIT

Geschoss	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	ABSCHLÄGE		ZUSCHLÄGE	% - Anteil Gesamt	NW / m <sup>2</sup>	NW/m <sup>2</sup> nach 2% Korrektur
				für Wohnungen mit Lage im Erdgeschoss	für Wohnung über Garageneinfahrt	für Wohnung, die sich zur Gänze im 5.OG oder DG befindet			
				A1	A2	Z1			
3.OG	9	Wohnung mit Loggia	1,00				0,0%	1,000	1,000
4.OG	10	Wohnung mit Loggia und Balkon	1,00				0,0%	1,000	1,000
4.OG/5.OG	11	Wohnung mit 2 Loggias, Terrasse u. Balkon	1,00				0,0%	1,000	1,000
4.OG	12	Wohnung mit Loggia und Balkon	1,00				0,0%	1,000	1,000
5.OG	13	Wohnung mit Loggia und Balkon	1,00			Z1	2,5%	2,5%	1,025
5.OG	14	Wohnung mit Loggia	1,00			Z1	2,5%	2,5%	1,025
DG	15	Wohnung mit 2 Terrassen	1,00			Z1	3,0%	3,0%	1,030
DG	16	Wohnung mit 2 Terrassen	1,00			Z1	3,0%	3,0%	1,030

## ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / EINHEIT

Geschoss	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel- NW	NW gesamt
1. UG	Stpl. 01	PKW-Stellplatz	12,72	0,70	8,90	9
1. UG	Stpl. 02	PKW-Stellplatz	11,76	0,70	8,23	8
1. UG	Stpl. 03	PKW-Stellplatz	11,76	0,70	8,23	8
1. UG	Stpl. 04	PKW-Stellplatz	11,76	0,70	8,23	8
1. UG	Stpl. 05	PKW-Stellplatz	12,72	0,70	8,90	9
1. UG	Stpl. 06	PKW-Stellplatz - Behindertenstellpl.	16,80	0,70	11,76	12
1. UG	Stpl. 07	PKW-Stellplatz	11,28	0,70	7,90	8
1. UG	Stpl. 08	PKW-Stellplatz	11,28	0,70	7,90	8
1. UG	Stpl. 09	PKW-Stellplatz	11,28	0,70	7,90	8
1. UG	Stpl. 10	PKW-Stellplatz	11,04	0,70	7,73	8
1. UG	Stpl. 11	PKW-Stellplatz	11,76	0,70	8,23	8
1. UG	Stpl. 12	PKW-Stellplatz	12,10	0,70	8,47	8
1. UG	Stpl. 13	PKW-Stellplatz	11,04	0,70	7,73	8
1. UG	Stpl. 14	PKW-Stellplatz	11,04	0,70	7,73	8
1. UG	Stpl. 15	PKW-Stellplatz	11,04	0,70	7,73	8
1. UG	Stpl. 16	PKW-Stellplatz	11,04	0,70	7,73	8
1. UG	Stpl. 17	PKW-Stellplatz	11,04	0,70	7,73	8

### EG 1 Wohnung mit Terrasse und Garten

	Wohnung		96,00	0,95	91,20	
	Zwischensumme		96,00		91,20	91
	Terrasse in % vom NW	25%	37,88	0,2375	9,00	9
	Zwischensumme					100
	Garten		119,58	0,05	5,98	6
ER 01	Kellerabteil		2,97	0,25	0,74	1
	<b>GESAMT</b>					<b>107</b>

### 1.OG 2 Wohnung mit Loggia und Balkon

	Wohnung		75,06	1,00	75,06	
	Loggia		2,29	0,5	1,15	
	Zwischensumme		77,35		76,21	76
	Balkon in % vom NW	25%	4,37	0,25	1,09	1
	Zwischensumme					77
ER 02	Kellerabteil		2,97	0,25	0,74	1
	<b>GESAMT</b>					<b>78</b>

### 1.OG 3 Wohnung mit Balkon

	Wohnung		54,54	1,000	54,54	
	Zwischensumme		54,54		54,54	55
	Balkon in % vom NW	25%	5,16	0,25	1,29	1
	Zwischensumme					56
ER 03	Kellerabteil		3,14	0,25	0,79	1
	<b>GESAMT</b>					<b>57</b>

### 1.OG 4 Wohnung mit Loggia

	Wohnung		74,66	1,000	74,66	
	Loggia		6,21	0,5	3,11	

## ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / EINHEIT

Geschoss	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel- NW	NW gesamt
		<i>Zwischensumme</i>	80,87		77,77	78
	ER 04	Kellerabteil	3,14	0,25	0,79	1
		<b>GESAMT</b>				<b>79</b>
<b>2.OG</b>	<b>5</b>	<b>Wohnung mit Loggia und Balkon</b>				
		Wohnung	75,06	1,000	75,06	
		Loggia	2,29	0,5	1,15	
		<i>Zwischensumme</i>	77,35		76,21	76
		Balkon in % vom NW	25%	3,89	0,25	0,97
		<i>Zwischensumme</i>				77
	ER 05	Kellerabteil	3,13	0,25	0,78	1
		<b>GESAMT</b>				<b>78</b>
<b>2.OG/3.OG</b>	<b>6</b>	<b>Wohnung mit 2 Loggias und Terrasse</b>				
		Wohnung	89,41	1,000	89,41	
		Loggia	2,14	0,5	1,07	
		Loggia	5,74	0,5	2,87	
		<i>Zwischensumme</i>	97,29		93,35	93
		Terrasse in % vom NW	25%	7,28	0,25	1,82
		<i>Zwischensumme</i>				95
	ER 06	Kellerabteil	3,98	0,25	1,00	1
		<b>GESAMT</b>				<b>96</b>
<b>2.OG</b>	<b>7</b>	<b>Wohnung mit Loggia und Balkon</b>				
		Wohnung	74,66	1,000	74,66	
		Loggia	2,34	0,5	1,17	
		<i>Zwischensumme</i>	77,00		75,83	76
		Balkon in % vom NW	25%	4,40	0,25	1,10
		<i>Zwischensumme</i>				77
	ER 07	Kellerabteil	3,92	0,25	0,98	1
		<b>GESAMT</b>				<b>78</b>
<b>3.OG</b>	<b>8</b>	<b>Wohnung mit Loggia und Balkon</b>				
		Wohnung	75,06	1,000	75,06	
		Loggia	2,29	0,5	1,15	
		<i>Zwischensumme</i>	77,35		76,21	76
		Balkon in % vom NW	25%	4,37	0,25	1,09
		<i>Zwischensumme</i>				77
	ER 08	Kellerabteil	3,09	0,25	0,77	1
		<b>GESAMT</b>				<b>78</b>
<b>3.OG</b>	<b>9</b>	<b>Wohnung mit Loggia</b>				
		Wohnung	74,66	1,00	74,66	
		Loggia	6,25	0,5	3,13	
		<i>Zwischensumme</i>	80,91		77,79	78
	ER 09	Kellerabteil	3,10	0,25	0,78	1
		<b>GESAMT</b>				<b>79</b>
<b>4.OG</b>	<b>10</b>	<b>Wohnung mit Loggia und Balkon</b>				

## ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / EINHEIT

Geschoss	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel- NW	NW gesamt
		Wohnung	75,06	1,00	75,06	
		Loggia	2,29	0,5	1,15	
		<i>Zwischensumme</i>	<i>77,35</i>		<i>76,21</i>	76
		Balkon in % vom NW	25%	3,89	0,25	0,97
		<i>Zwischensumme</i>				<i>77</i>
ER 10		Kellerabteil	3,10	0,25	0,78	1
		<b>GESAMT</b>				<b>78</b>
<b>4.OG/5.OG</b>	<b>11</b>	<b>Wohnung mit 2 Loggias, Terrasse u. Balkon</b>				
		Wohnung	89,56	1,00	89,56	
		Loggia	2,14	0,5	1,07	
		Loggia	5,74	0,5	2,87	
		<i>Zwischensumme</i>	<i>97,44</i>		<i>93,50</i>	94
		Terrasse in % vom NW	25%	3,68	0,25	0,92
		Balkon in % vom NW	25%	3,59	0,25	0,90
		<i>Zwischensumme</i>				<i>96</i>
ER 11		Kellerabteil	3,37	0,25	0,84	1
		<b>GESAMT</b>				<b>97</b>
<b>4.OG</b>	<b>12</b>	<b>Wohnung mit Loggia und Balkon</b>				
		Wohnung	74,79	1,00	74,79	
		Loggia	2,34	0,5	1,17	
		<i>Zwischensumme</i>	<i>77,13</i>		<i>75,96</i>	76
		Balkon in % vom NW	25%	4,40	0,25	1,10
		<i>Zwischensumme</i>				<i>77</i>
ER 12		Kellerabteil	3,88	0,25	0,97	1
		<b>GESAMT</b>				<b>78</b>
<b>5.OG</b>	<b>13</b>	<b>Wohnung mit Loggia und Balkon</b>				
		Wohnung	75,06	1,025	76,94	
		Loggia	2,29	0,5125	1,17	
		<i>Zwischensumme</i>	<i>77,35</i>		<i>78,11</i>	78
		Balkon in % vom NW	25%	4,37	0,25625	1,12
		<i>Zwischensumme</i>				<i>79</i>
ER 13		Kellerabteil	3,88	0,25	0,97	1
		<b>GESAMT</b>				<b>80</b>
<b>5.OG</b>	<b>14</b>	<b>Wohnung mit Loggia</b>				
		Wohnung	74,66	1,025	76,53	
		Loggia	6,25	0,5125	3,20	
		<i>Zwischensumme</i>	<i>80,91</i>		<i>79,73</i>	80
ER 14		Kellerabteil	3,88	0,25	0,97	1
		<b>GESAMT</b>				<b>81</b>
<b>DG</b>	<b>15</b>	<b>Wohnung mit 2 Terrassen</b>				
		Wohnung	80,45	1,030	82,86	
		<i>Zwischensumme</i>	<i>80,45</i>		<i>82,86</i>	83

## ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / EINHEIT

Geschoss	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel- NW	NW gesamt
		Terrasse in % vom NW	25%	10,57	0,2575	2,72
		Terrasse in % vom NW	25%	8,15	0,2575	2,10
		Zwischensumme				88
ER 15		Kellerabteil	4,00	0,25	1,00	1
		<b>GESAMT</b>				<b>89</b>
<b>DG</b>	<b>16</b>	<b>Wohnung mit 2 Terrassen</b>				
		Wohnung	80,69	1,030	<u>83,11</u>	
		Zwischensumme	<u>80,69</u>		<u>83,11</u>	83
		Terrasse in % vom NW	25%	10,76	0,2575	2,77
		Terrasse in % vom NW	25%	8,54	0,2575	2,20
		Zwischensumme				88
ER 16		Kellerabteil	5,02	0,25	1,26	1
		<b>GESAMT</b>				<b>89</b>
<b>SUMME</b>						<b>1464</b>

## ZUSAMMENSTELLUNG

Geschoss	Top	Widmung	NFl.	Nutzwerte	Anteile	Anteile * 2	%-Anteil
1. UG	Stpl. 01	PKW-Stellplatz	12,72	9	9 / 1464	18 / 2928	0,6148%
1. UG	Stpl. 02	PKW-Stellplatz	11,76	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 03	PKW-Stellplatz	11,76	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 04	PKW-Stellplatz	11,76	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 05	PKW-Stellplatz	12,72	9	9 / 1464	18 / 2928	0,6148%
1. UG	Stpl. 06	PKW-Stellplatz - Behindertenstellpl.	16,80	12	12 / 1464	24 / 2928	0,8197%
1. UG	Stpl. 07	PKW-Stellplatz	11,28	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 08	PKW-Stellplatz	11,28	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 09	PKW-Stellplatz	11,28	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 10	PKW-Stellplatz	11,04	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 11	PKW-Stellplatz	11,76	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 12	PKW-Stellplatz	12,10	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 13	PKW-Stellplatz	11,04	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 14	PKW-Stellplatz	11,04	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 15	PKW-Stellplatz	11,04	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 16	PKW-Stellplatz	11,04	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
1. UG	Stpl. 17	PKW-Stellplatz	11,04	8	8 / 1464	16 / 2928	0,5464%
EG	1	Wohnung mit Terrasse und Garten	96,00	107	107 / 1464	214 / 2928	7,3087%
1.OG	2	Wohnung mit Loggia und Balkon	77,35	78	78 / 1464	156 / 2928	5,3279%
1.OG	3	Wohnung mit Balkon	54,54	57	57 / 1464	114 / 2928	3,8934%
1.OG	4	Wohnung mit Loggia	80,87	79	79 / 1464	158 / 2928	5,3962%
2.OG	5	Wohnung mit Loggia und Balkon	77,35	78	78 / 1464	156 / 2928	5,3279%
2.OG/3.OG	6	Wohnung mit 2 Loggias und Terrasse	97,29	96	96 / 1464	192 / 2928	6,5574%
2.OG	7	Wohnung mit Loggia und Balkon	77,00	78	78 / 1464	156 / 2928	5,3279%
3.OG	8	Wohnung mit Loggia und Balkon	77,35	78	78 / 1464	156 / 2928	5,3279%
3.OG	9	Wohnung mit Loggia	80,91	79	79 / 1464	158 / 2928	5,3962%
4.OG	10	Wohnung mit Loggia und Balkon	77,35	78	78 / 1464	156 / 2928	5,3279%
4.OG/5.OG	11	Wohnung mit 2 Loggias, Terrasse u. Balkon	97,44	97	97 / 1464	194 / 2928	6,6257%
4.OG	12	Wohnung mit Loggia und Balkon	77,13	78	78 / 1464	156 / 2928	5,3279%
5.OG	13	Wohnung mit Loggia und Balkon	77,35	80	80 / 1464	160 / 2928	5,4645%



## ZUSAMMENSTELLUNG

Geschoss	Top	Widmung	NFl.	Nutzwerte	Anteile	Anteile * 2	%-Anteil
5.OG	14	Wohnung mit Loggia	80,91	81	81 / 1464	162 / 2928	5,5328%
DG	15	Wohnung mit 2 Terrassen	80,45	89	89 / 1464	178 / 2928	6,0792%
DG	16	Wohnung mit 2 Terrassen	80,69	89	89 / 1464	178 / 2928	6,0792%
<b>SUMME (ohne Nfl. Garage)</b>			<b>1.289,98</b>	<b>1.464</b>			<b>100%</b>