

BM.Dipl.-Ing.(FH) Manfred Jägersberger

A-1230 Wien, Rösslergasse 2/1/35

TEL (mobil): +43 (0)660 230 42 62 TEL. (geschäftl): +43 (0)660 230 42 62

E-Mail: bmj@jaegersberger.org FAX: +43 1 924 93 62

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 1784
Grundbuch: Großjedlersdorf I 01606
Bezirksgericht: Floridsdorf
GST-NR: 389/13, 389/14, 389/23, 389/53
GST-Adresse: 1210 Wien, Platzergasse 4

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 –
in der derzeit gültigen Fassung

Wien, am 15.05.2023

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben.....	7
Auftraggeber	7
Zweck und Gegenstand des Gutachtens	7
Bewertungstichtag.....	7
Ausfertigungsdatum	7
Behördliche Genehmigungen.....	7
Unterlagen / Grundlagen.....	8
Befund	8
Grundbuchsstand EZ 1784 Grundbuch Großjedlersdorf I 01606	8
Beschreibung der Liegenschaft.....	8
Liegenschaftseigentümer	8
Beschreibung der Zufahrt und der Lage	8
Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)	8
Anzahl der Wohnungen und Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze KFZ.....	9
Allgemeinflächen.....	9
Nutzflächenermittlung	9
Gutachten	9
Allgemeines.....	9
Gutachten	11
Nutzflächenaufstellung	12
Wohnhaus.....	12
Top 1	12
Top 2	12
Top 3	13
Top 4	13
Top 5	13
Top 6	14
Top 7	14
Top 8	14
Top 9	15
Top 10	15
Top 11	15
Top 12	16
Top 13	16
Top 14	16
Top 15	17
Top 16	17

Top 17	17
Top 18	18
Top 19	18
Top 20	18
Top 21	19
Top 22	19
Top 23	19
Top 24	20
Top 25	20
Top 26	20
Stellplatz 1	21
Stellplatz 2	21
Stellplatz 3	21
Stellplatz 4	21
Stellplatz 5	21
Stellplatz 6	21
Stellplatz 7	21
Stellplatz 8	22
Stellplatz 9	22
Stellplatz 10	22
Stellplatz 11	22
Stellplatz 12	22
Stellplatz 13	22
Stellplatz 14	22
Stellplatz 15	23
Stellplatz 16	23
Stellplatz 17	23
Stellplatz 18	23
Stellplatz 19	23
Stellplatz 20	23
Ermittlung der Nutzwerte / m ²	24
Wohnhaus	24
Top 1	24
Top 2	24
Top 3	25
Top 4	25
Top 5	26
Top 6	26
Top 7	26
Top 8	27

Top 9	27
Top 10	28
Top 11	28
Top 12	28
Top 13	29
Top 14	29
Top 15	30
Top 16	30
Top 17	30
Top 18	31
Top 19	31
Top 20	32
Top 21	32
Top 22	32
Top 23	33
Top 24	33
Top 25	34
Top 26	34
Stellplatz 1	35
Stellplatz 2	35
Stellplatz 3	35
Stellplatz 4	35
Stellplatz 5	35
Stellplatz 6	36
Stellplatz 7	36
Stellplatz 8	36
Stellplatz 9	36
Stellplatz 10	37
Stellplatz 11	37
Stellplatz 12	37
Stellplatz 13	37
Stellplatz 14	37
Stellplatz 15	38
Stellplatz 16	38
Stellplatz 17	38
Stellplatz 18	38
Stellplatz 19	39
Stellplatz 20	39
Nutzwertberechnung.....	40
Wohnhaus	40

Top 1	40
Top 2	40
Top 3	41
Top 4	41
Top 5	42
Top 6	42
Top 7	42
Top 8	43
Top 9	43
Top 10	43
Top 11	44
Top 12	44
Top 13	45
Top 14	45
Top 15	46
Top 16	46
Top 17	47
Top 18	47
Top 19	48
Top 20	48
Top 21	49
Top 22	49
Top 23	50
Top 24	50
Top 25	51
Top 26	52
Stellplatz 1	52
Stellplatz 2	52
Stellplatz 3	52
Stellplatz 4	53
Stellplatz 5	53
Stellplatz 6	53
Stellplatz 7	53
Stellplatz 8	53
Stellplatz 9	53
Stellplatz 10	54
Stellplatz 11	54
Stellplatz 12	54
Stellplatz 13	54
Stellplatz 14	54

Stellplatz 15	54
Stellplatz 16	55
Stellplatz 17	55
Stellplatz 18	55
Stellplatz 19	55
Stellplatz 20	55
Zusammenfassung	56
Wohnhaus	56
Gutachten	57

Entwurf

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Dachraum GmbH	1010 Wien, Falkestrasse 3

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 1784, Grundbuch Großjedlersdorf I 01606, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung.

Bewertungsstichtag

27.04.2023

Ausfertigungsdatum

09.05.2023

Behördliche Genehmigungen

xxx

Entwurf

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug EZ 1784 Grundbuch [Grundbuch]
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Befund

Grundbuchsstand EZ 1784 Grundbuch Großjedlersdorf I 01606

Liegenschaftsadresse: Platzergasse 4, 1210 Wien
Grundbuch: Großjedlersdorf I 01606
Einlagezahl: 1784
Grundstücksnummer: 389/13, 389/14, 389/23, 389/53
Bezirksgericht: Floridsdorf

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1784 Grundbuch Großjedlersdorf I 01606 mit Grundstück(en) Nr. 389/13, 389/14, 389/23, 389/53 befindet sich in Platzergasse 4, 1210 Wien.

Liegenschaftseigentümer

Liste der Liegenschaftseigentümer (mit deren Anschriften und Angaben über deren Rechtsstellung)

Beschreibung der Zufahrt und der Lage

Beschreiben Sie bitte die Zufahrt und Lage der Liegenschaft!

Verwendung und Ausgestaltung der unbebauten Flächen der Liegenschaft sowie Hinweise auf besondere Vor- und Nachteile der Verwertbarkeit von Flächen und Objekten.

Lage des Hauses in Bezug auf seine Umgebung (Garten- oder Parklage, Straßen, Parks etc.)

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)

Beschreiben Sie bitte die einzelnen Gebäude (Anzahl und Höhe der Geschosse, Art und Ausgestaltung des Daches, vorhandene Aufzüge, Altbau / Neubau, Baujahr, Bezeichnung der Geschosse, Art der Objekte, zentrale Wärmeversorgungsanlage, Ausstattung der einzelnen Objekte (Beheizungsart, Installationsanschlüsse, Fußböden, Wände etc.) - keine technische Beschreibung!

Ausstattung der einzelnen Objekte (bei Wohnungen z.B. Balkone, Terrassen, Fußböden, Bad, WC im Wohnungsverband, Art der Beheizung, Verfließung, Gas- und Stromanschluss etc.).

Zuordnungstabelle, aus der hervorgeht, welche Teile der Liegenschaft einem selbständigen Objekt zugeordnet werden.

Anzahl der Wohnungen und Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze KFZ

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 46 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

26 Wohnung(en)
0 Sonstige Selbständige Räumlichkeit(en)
20 Abstellplatz (Abstellplätze) KFZ

Kategorie	Anzahl
Tiefgaragenplatz	20
Wohnung	26

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der Sonstigen Selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen KFZ der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze KFZ), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile

der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

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

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjecten - 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.

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.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP ... angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

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

Kürzel	Bezeichnung	Prozent
A1	unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	-15 %
Z1	Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	15 %
A2	Lage unter Flachdach oder Terrasse	-5 %
A3	Dachgeschosswohnung: Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m	-20 %
A4	Bad und WC nicht getrennt	-5 %

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bezirksgericht: Floridsdorf
Grundbuch: Großjedlersdorf I 01606
Einlagezahl: 1784
Grundstück Nr.: 389/13, 389/14, 389/23, 389/53

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 26

Sonstige Selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 in der derzeit gültigen Fassung befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

Gesamtanzahl Abstellplätze KFZ: 20

Kategorie	Anzahl
Tiefgaragenplatz	20

insgesamt: **46 wohnungseigentumstaugliche Objekte**
Summe der wohnungseigentumstauglichen Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

xxx

09.05.2023
Unterschrift

Nutzflächenaufstellung

Wohnhaus

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller	1,93	
Gang	1.Keller	8,15	
Hobbyraum 1	1.Keller	11,05	
Hobbyraum 2	1.Keller	12,73	
Vorraum	1.Keller	1,62	
WC	1.Keller	1,40	
Bad	1.Keller	4,60	
Wohnküche	1.Keller	22,99	64,47
Zuschläge			
Terrasse	1.Keller	20,60	20,60
Zubehör			
ER 01	1.Keller	2,27	2,27

Nutzfläche: 64,47 m²

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller	7,70	
Gang	1.Keller	5,71	
WC	1.Keller	2,14	
Bad	1.Keller	5,00	
Zimmer 1	1.Keller	14,77	
Zimmer 2	1.Keller	13,73	
Abstellraum	1.Keller	2,44	
Wohnküche	1.Keller	53,80	105,29
Zuschläge			
Terrasse 1	1.Keller	20,01	
Terrasse 2	1.Keller	18,54	
Garten	1.Keller	155,42	193,97
Zubehör			
ER 02	1.Keller	3,15	
Garten	1.Keller	155,42	158,57

Nutzfläche: 105,29 m²

Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller	8,53	
Gang	1.Keller	5,09	
WC	1.Keller	2,46	
Bad	1.Keller	5,72	
Zimmer 1	1.Keller	14,70	
Abstellraum	1.Keller	3,46	
Wohnküche	1.Keller	49,67	
Zimmer 2	1.Keller	13,12	102,75
Zuschläge			
Terrasse 1	1.Keller	19,04	
Terrasse 2	1.Keller	20,01	
Garten	1.Keller	288,15	327,20
Zubehör			
ER 03	1.Keller	1,69	
Garten	1.Keller	288,15	289,84

Nutzfläche: 102,75 m²

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller	3,35	
Gang	1.Keller	6,98	
Vorraum	1.Keller	2,47	
WC	1.Keller	1,18	
Bad	1.Keller	5,23	
Abstellraum	1.Keller	3,72	
Hobbyraum 1	1.Keller	12,31	
Hobbyraum 2	1.Keller	10,38	
Wohnküche	1.Keller	21,46	67,08
Zuschläge			
Terrasse	1.Keller	26,55	
Garten	1.Keller	124,34	150,89
Zubehör			
ER 04	1.Keller	1,69	
Garten	1.Keller	124,34	126,03

Nutzfläche: 67,08 m²

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	4,06	
Abstellraum	Erdgeschoss	1,63	
WC	Erdgeschoss	1,69	
Wohnküche	Erdgeschoss	22,76	
Zimmer	Erdgeschoss	9,47	
Schrankraum	Erdgeschoss	3,20	
Bad	Erdgeschoss	3,69	46,50
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	7,98	7,98
Zubehör			
ER 05	Erdgeschoss	1,69	1,69

Nutzfläche: 46,50 m²

Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	4,41	
Gang	Erdgeschoss	3,83	
WC	Erdgeschoss	1,55	
Bad	Erdgeschoss	4,12	
Zimmer 1	Erdgeschoss	11,12	
Zimmer 2	Erdgeschoss	9,10	
Wohnküche	Erdgeschoss	24,04	58,17
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	7,35	7,35
Zubehör			
ER 06	Erdgeschoss	1,69	1,69

Nutzfläche: 58,17 m²

Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	4,07	
Gang	Erdgeschoss	2,55	
Bad/WC	Erdgeschoss	5,83	
Wohnküche	Erdgeschoss	18,95	
Zimmer	Erdgeschoss	10,39	
Loggia	Erdgeschoss	2,12	43,91
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	8,40	8,40
Zubehör			
ER 07	Erdgeschoss	1,73	1,73

Nutzfläche: 43,91 m²

Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	3,34	
WC	Erdgeschoss	1,35	
Bad	Erdgeschoss	3,91	
Wohnküche	Erdgeschoss	20,49	
Zimmer	Erdgeschoss	10,79	
Loggia	Erdgeschoss	4,02	43,90
Zubehör			
ER 08	Erdgeschoss	1,54	1,54

Nutzfläche: 43,90 m²

Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	3,39	
Bad/WC	Erdgeschoss	5,23	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,71	
Zimmer	Erdgeschoss	11,59	
Loggia	Erdgeschoss	4,02	43,94
Zubehör			
ER 09	Erdgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 43,94 m²

Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	3,98	
Gang	Erdgeschoss	2,55	
Bad/WC	Erdgeschoss	5,81	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,25	
Zimmer	Erdgeschoss	9,87	
Loggia	Erdgeschoss	2,12	43,58
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	8,71	8,71
Zubehör			
ER 10	Erdgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 43,58 m²

Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	4,77	
Gang	Erdgeschoss	3,76	
WC	Erdgeschoss	1,37	
Bad	Erdgeschoss	4,02	
Zimmer 1	Erdgeschoss	11,12	
Zimmer 2	Erdgeschoss	9,11	
Wohnküche	Erdgeschoss	24,04	58,19
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	7,49	7,49
Zubehör			
ER 11	Erdgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 58,19 m²

Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	3,85	
WC	Erdgeschoss	1,29	
Speis	Erdgeschoss	1,13	
Wohnküche	Erdgeschoss	23,20	
Zimmer	Erdgeschoss	9,47	
Bad	Erdgeschoss	3,69	
Schrankraum	Erdgeschoss	3,72	46,35
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	7,98	7,98
Zubehör			
ER 12	Erdgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 46,35 m²

Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	4,06	
WC	1.Dachgeschoss	1,69	
Abstellraum	1.Dachgeschoss	1,57	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	22,68	
Zimmer	1.Dachgeschoss	9,74	
Bad	1.Dachgeschoss	3,69	
Schrankraum	1.Dachgeschoss	2,92	46,35
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	7,98	7,98
Zubehör			
ER 13	1.Dachgeschoss	1,53	1,53

Nutzfläche: 46,35 m²

Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	7,21	
Gang	1.Dachgeschoss	3,78	
WC	1.Dachgeschoss	1,44	
Bad	1.Dachgeschoss	4,67	
Zimmer 1	1.Dachgeschoss	11,12	
Zimmer 2	1.Dachgeschoss	12,33	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	28,96	69,51
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	9,85	9,85
Zubehör			
ER 14	1.Dachgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 69,51 m²

Top 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	2,26	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	18,11	
Gang	1.Dachgeschoss	3,37	
Bad	1.Dachgeschoss	5,45	
Zimmer	1.Dachgeschoss	13,05	42,24
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	8,34	
Terrasse	1.Dachgeschoss	17,65	25,99
Zubehör			
ER 15	1.Dachgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 42,24 m²

Top 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	3,53	
WC	1.Dachgeschoss	1,48	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	23,00	
Zimmer	1.Dachgeschoss	12,01	
Bad	1.Dachgeschoss	5,05	45,07
Zuschläge			
Terrasse	1.Dachgeschoss	14,93	14,93
Zubehör			
ER 16	1.Dachgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 45,07 m²

Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	2,10	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	18,65	
Gang	1.Dachgeschoss	3,37	
Bad/WC	1.Dachgeschoss	5,22	
Zimmer	1.Dachgeschoss	13,05	42,39
Zuschläge			
Terrasse	1.Dachgeschoss	18,54	
Balkon	1.Dachgeschoss	8,86	27,40
Zubehör			
ER 17	1.Dachgeschoss	1,68	1,68

Nutzfläche: 42,39 m²

Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	8,22	
Gang	1.Dachgeschoss	3,78	
WC	1.Dachgeschoss	1,37	
Bad	1.Dachgeschoss	3,98	
Zimmer 1	1.Dachgeschoss	11,12	
Zimmer 2	1.Dachgeschoss	12,33	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	28,96	69,76
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	9,86	9,86
Zubehör			
ER 18	1.Dachgeschoss	1,51	1,51

Nutzfläche: 69,76 m²

Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	3,82	
WC	1.Dachgeschoss	1,34	
Speis	1.Dachgeschoss	1,15	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	23,20	
Zimmer	1.Dachgeschoss	9,79	
Bad	1.Dachgeschoss	3,69	
Schrankraum	1.Dachgeschoss	3,40	46,39
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	7,98	7,98
Zubehör			
ER 19	1.Dachgeschoss	1,51	1,51

Nutzfläche: 46,39 m²

Top 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss	3,76	
Bad/WC	2.Dachgeschoss	6,31	
Zimmer	2.Dachgeschoss	12,70	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	20,00	42,77
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	11,32	
Balkon	2.Dachgeschoss	12,69	24,01
Zubehör			
ER 20	2.Dachgeschoss	1,57	1,57

Nutzfläche: 42,77 m²

Top 21

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss	4,44	
Gang	2.Dachgeschoss	6,02	
Bad/WC	2.Dachgeschoss	8,35	
Zimmer	2.Dachgeschoss	13,36	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	16,91	49,08
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	23,21	
Balkon	2.Dachgeschoss	9,80	33,01
Zubehör			
ER 21	2.Dachgeschoss	1,54	1,54

Nutzfläche: 49,08 m²

Top 22

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss	4,61	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	27,74	
Gang	2.Dachgeschoss	5,93	
WC	2.Dachgeschoss	1,30	
Bad	2.Dachgeschoss	3,75	
Zimmer 1	2.Dachgeschoss	10,26	
Zimmer 2	2.Dachgeschoss	14,74	68,33
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	10,77	10,77
Zubehör			
ER 22	2.Dachgeschoss	1,54	1,54

Nutzfläche: 68,33 m²

Top 23

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss	2,91	
WC	2.Dachgeschoss	1,26	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	24,83	
Gang	2.Dachgeschoss	6,84	
Zimmer 1	2.Dachgeschoss	10,31	
Zimmer 2	2.Dachgeschoss	15,05	
Bad	2.Dachgeschoss	3,60	64,80
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	10,93	10,93
Zubehör			
ER 23	2.Dachgeschoss	1,54	1,54

Nutzfläche: 64,80 m²

Top 24

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss	11,02	
WC	2.Dachgeschoss	1,26	
Bad	2.Dachgeschoss	3,96	
Zimmer 1	2.Dachgeschoss	10,93	
Zimmer 2	2.Dachgeschoss	8,14	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	24,30	59,61
Zuschläge			
Balkon	2.Dachgeschoss	9,94	
Terrasse	2.Dachgeschoss	11,47	21,41
Zubehör			
ER 24	2.Dachgeschoss	1,54	1,54

Nutzfläche: 59,61 m²

Top 25

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	3.Dachgeschoss	8,77	
WC	3.Dachgeschoss	0,97	
Abstellnische	3.Dachgeschoss	0,69	
Wohnküche	3.Dachgeschoss	29,28	
Gang	3.Dachgeschoss	2,54	
Bad	3.Dachgeschoss	6,25	
Zimmer 1	3.Dachgeschoss	15,36	
Zimmer 2	3.Dachgeschoss	12,20	76,06
Zuschläge			
Terrasse	3.Dachgeschoss	28,53	28,53
Zubehör			
ER 25	3.Dachgeschoss	1,54	1,54

Nutzfläche: 76,06 m²

Top 26

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	3.Dachgeschoss	5,49	
Abstellnische	3.Dachgeschoss	1,45	
Wohnküche	3.Dachgeschoss	40,84	
Gang	3.Dachgeschoss	4,53	
Vorraum	3.Dachgeschoss	2,02	
WC	3.Dachgeschoss	1,28	
Bad	3.Dachgeschoss	7,86	
Zimmer 1	3.Dachgeschoss	8,48	
Zimmer 2	3.Dachgeschoss	8,16	
Zimmer 3	3.Dachgeschoss	17,78	
Abstellraum	3.Dachgeschoss	1,59	99,48
Zuschläge			
Terrasse	3.Dachgeschoss	16,16	16,16
Zubehör			
ER 26	3.Dachgeschoss	1,58	1,58

Nutzfläche: 99,48 m²

Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,75	12,75

Nutzfläche: 12,75 m²

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,75	12,75

Nutzfläche: 12,75 m²

Stellplatz 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	14,38	14,38

Nutzfläche: 14,38 m²

Stellplatz 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Stellplatz 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Wohnhaus

Top 1

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Keller:	1,000
unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,850

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller		0,850
Gang	1.Keller		0,850
Hobbyraum 1	1.Keller		0,850
Hobbyraum 2	1.Keller		0,850
Vorraum	1.Keller		0,850
WC	1.Keller		0,850
Bad	1.Keller		0,850
Wohnküche	1.Keller		0,850
Zuschläge			
Terrasse	1.Keller	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 01	1.Keller	0,30 je m ²	0,300

Top 2

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Keller:	1,000
unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,850

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller		0,850
Gang	1.Keller		0,850
WC	1.Keller		0,850
Bad	1.Keller		0,850
Zimmer 1	1.Keller		0,850
Zimmer 2	1.Keller		0,850
Abstellraum	1.Keller		0,850
Wohnküche	1.Keller		0,850
Zuschläge			
Terrasse 1	1.Keller	0,25 je m ²	0,250
Terrasse 2	1.Keller	0,25 je m ²	0,250
Garten	1.Keller	0,10 je m ²	0,100
Zubehör			
ER 02	1.Keller	0,30 je m ²	0,300
Garten	1.Keller	0,10 je m ²	0,100

Top 3

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Keller:	1,000
unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,850

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller		0,850
Gang	1.Keller		0,850
WC	1.Keller		0,850
Bad	1.Keller		0,850
Zimmer 1	1.Keller		0,850
Abstellraum	1.Keller		0,850
Wohnküche	1.Keller		0,850
Zimmer 2	1.Keller		0,850
Zuschläge			
Terrasse 1	1.Keller	0,25 je m ²	0,250
Terrasse 2	1.Keller	0,25 je m ²	0,250
Garten	1.Keller	0,10 je m ²	0,100
Zubehör			
ER 03	1.Keller	0,30 je m ²	0,300
Garten	1.Keller	0,10 je m ²	0,100

Top 4

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Keller:	1,000
unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,850

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Keller		0,850
Gang	1.Keller		0,850
Vorraum	1.Keller		0,850
WC	1.Keller		0,850
Bad	1.Keller		0,850
Abstellraum	1.Keller		0,850
Hobbyraum 1	1.Keller		0,850
Hobbyraum 2	1.Keller		0,850
Wohnküche	1.Keller		0,850
Zuschläge			
Terrasse	1.Keller	0,25 je m ²	0,250
Garten	1.Keller	0,10 je m ²	0,100
Zubehör			
ER 04	1.Keller	0,30 je m ²	0,300
Garten	1.Keller	0,10 je m ²	0,100

Top 5

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
Abstellraum	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Wohnküche	Erdgeschoss		1,000
Zimmer	Erdgeschoss		1,000
Schrankraum	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 05	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 6

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
Gang	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
Zimmer 1	Erdgeschoss		1,000
Zimmer 2	Erdgeschoss		1,000
Wohnküche	Erdgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 06	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 7

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Bad und WC nicht getrennt	-5,00%
Lage unter Flachdach oder Terrasse	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,900

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
Gang	Erdgeschoss		0,900
Bad/WC	Erdgeschoss		0,900
Wohnküche	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Loggia	Erdgeschoss	50,00 % vom NW/m ²	0,450
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 07	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 8

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Lage unter Flachdach oder Terrasse	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,950

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		0,950
WC	Erdgeschoss		0,950
Bad	Erdgeschoss		0,950
Wohnküche	Erdgeschoss		0,950
Zimmer	Erdgeschoss		0,950
Loggia	Erdgeschoss	50,00 % vom NW/m ²	0,475
Zubehör			
ER 08	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 9

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Bad und WC nicht getrennt	-5,00%
Lage unter Flachdach oder Terrasse	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,900

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
Bad/WC	Erdgeschoss		0,900
Wohnküche	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Loggia	Erdgeschoss	50,00 % vom NW/m ²	0,450
Zubehör			
ER 09	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 10

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Bad und WC nicht getrennt	-5,00%
Lage unter Flachdach oder Terrasse	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,900

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
Gang	Erdgeschoss		0,900
Bad/WC	Erdgeschoss		0,900
Wohnküche	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Loggia	Erdgeschoss	50,00 % vom NW/m ²	0,450
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 10	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 11

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
Gang	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
Zimmer 1	Erdgeschoss		1,000
Zimmer 2	Erdgeschoss		1,000
Wohnküche	Erdgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 11	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 12

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Speis	Erdgeschoss		1,000
Wohnküche	Erdgeschoss		1,000
Zimmer	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
Schrankraum	Erdgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 12	Erdgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 13

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,000
WC	1.Dachgeschoss		1,000
Abstellraum	1.Dachgeschoss		1,000
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,000
Zimmer	1.Dachgeschoss		1,000
Bad	1.Dachgeschoss		1,000
Schrankraum	1.Dachgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 13	1.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 14

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,000
Gang	1.Dachgeschoss		1,000
WC	1.Dachgeschoss		1,000
Bad	1.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 1	1.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 2	1.Dachgeschoss		1,000
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 14	1.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 15

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,000
Bad und WC nicht getrennt	-5,00%
Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	15,00%
Nutzwert pro m²	1,100

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,100
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,100
Gang	1.Dachgeschoss		1,100
Bad	1.Dachgeschoss		1,100
Zimmer	1.Dachgeschoss		1,100
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Terrasse	1.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 15	1.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 16

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,000
Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	15,00%
Nutzwert pro m²	1,150

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,150
WC	1.Dachgeschoss		1,150
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,150
Zimmer	1.Dachgeschoss		1,150
Bad	1.Dachgeschoss		1,150
Zuschläge			
Terrasse	1.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 16	1.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 17

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,000
Bad und WC nicht getrennt	-5,00%
Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	15,00%
Nutzwert pro m²	1,100

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,100
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,100
Gang	1.Dachgeschoss		1,100
Bad/WC	1.Dachgeschoss		1,100
Zimmer	1.Dachgeschoss		1,100
Zuschläge			
Terrasse	1.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Balkon	1.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 17	1.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 18

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,000
Gang	1.Dachgeschoss		1,000
WC	1.Dachgeschoss		1,000
Bad	1.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 1	1.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 2	1.Dachgeschoss		1,000
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 18	1.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 19

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,000
WC	1.Dachgeschoss		1,000
Speis	1.Dachgeschoss		1,000
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,000
Zimmer	1.Dachgeschoss		1,000
Bad	1.Dachgeschoss		1,000
Schrankraum	1.Dachgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 19	1.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 20

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	1,000
Bad und WC nicht getrennt	-5,00%
Dachgeschosswohnung: Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m	-20,00%
Nutzwert pro m²	0,750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss		0,750
Bad/WC	2.Dachgeschoss		0,750
Zimmer	2.Dachgeschoss		0,750
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,750
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Balkon	2.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 20	2.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 21

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	1,000
Bad und WC nicht getrennt	-5,00%
Dachgeschosswohnung: Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m	-20,00%
Nutzwert pro m²	0,750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss		0,750
Gang	2.Dachgeschoss		0,750
Bad/WC	2.Dachgeschoss		0,750
Zimmer	2.Dachgeschoss		0,750
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,750
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Balkon	2.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
ER 21	2.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 22

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss		1,000
Wohnküche	2.Dachgeschoss		1,000
Gang	2.Dachgeschoss		1,000
WC	2.Dachgeschoss		1,000
Bad	2.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 1	2.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 2	2.Dachgeschoss		1,000
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 22	2.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 23

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	1,000
Dachgeschosswohnung: Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m	-20,00%
Nutzwert pro m²	0,800

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss		0,800
WC	2.Dachgeschoss		0,800
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,800
Gang	2.Dachgeschoss		0,800
Zimmer 1	2.Dachgeschoss		0,800
Zimmer 2	2.Dachgeschoss		0,800
Bad	2.Dachgeschoss		0,800
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 23	2.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 24

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoss		1,000
WC	2.Dachgeschoss		1,000
Bad	2.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 1	2.Dachgeschoss		1,000
Zimmer 2	2.Dachgeschoss		1,000
Wohnküche	2.Dachgeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.Dachgeschoss	0,20 je m ²	0,200
Terrasse	2.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 24	2.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 25

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Dachgeschoss:	1,000
Dachgeschosswohnung: Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m	-20,00%
Nutzwert pro m²	0,800

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Dachgeschoss		0,800
WC	3.Dachgeschoss		0,800
Abstellnische	3.Dachgeschoss		0,800
Wohnküche	3.Dachgeschoss		0,800
Gang	3.Dachgeschoss		0,800
Bad	3.Dachgeschoss		0,800
Zimmer 1	3.Dachgeschoss		0,800
Zimmer 2	3.Dachgeschoss		0,800
Zuschläge			
Terrasse	3.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 25	3.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Top 26

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Dachgeschoss:	1,000
Dachgeschosswohnung: Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m	-20,00%
Nutzwert pro m²	0,800

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Dachgeschoss		0,800
Abstellnische	3.Dachgeschoss		0,800
Wohnküche	3.Dachgeschoss		0,800
Gang	3.Dachgeschoss		0,800
Vorraum	3.Dachgeschoss		0,800
WC	3.Dachgeschoss		0,800
Bad	3.Dachgeschoss		0,800
Zimmer 1	3.Dachgeschoss		0,800
Zimmer 2	3.Dachgeschoss		0,800
Zimmer 3	3.Dachgeschoss		0,800
Abstellraum	3.Dachgeschoss		0,800
Zuschläge			
Terrasse	3.Dachgeschoss	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
ER 26	3.Dachgeschoss	0,30 je m ²	0,300

Stellplatz 1

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 2

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 3

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 4

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 5

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 6

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 7

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 8

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 9

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 10

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 11

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 12

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 13

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 14

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 15

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 16

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 17

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 18

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 19

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Stellplatz 20

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert 2.Kellergeschoss:	0,700
Nutzwert pro m²	0,700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	2.Kellergeschoss		0,700

Entwurf

Nutzwertberechnung

Wohnhaus

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Keller	1,93	0,850	1,641	
Gang	1.Keller	8,15	0,850	6,928	
Hobbyraum 1	1.Keller	11,05	0,850	9,393	
Hobbyraum 2	1.Keller	12,73	0,850	10,821	
Vorraum	1.Keller	1,62	0,850	1,377	
WC	1.Keller	1,40	0,850	1,190	
Bad	1.Keller	4,60	0,850	3,910	
Wohnküche	1.Keller	22,99	0,850	19,542	55
Zuschläge					
Terrasse	1.Keller	20,60	0,250	5,150	5
Zubehör					
ER 01	1.Keller	2,27	0,300	0,681	1

Mindestanteil: 61 von 1.843 (122 von 3.686)

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Keller	7,70	0,850	6,545	
Gang	1.Keller	5,71	0,850	4,854	
WC	1.Keller	2,14	0,850	1,819	
Bad	1.Keller	5,00	0,850	4,250	
Zimmer 1	1.Keller	14,77	0,850	12,555	
Zimmer 2	1.Keller	13,73	0,850	11,671	
Abstellraum	1.Keller	2,44	0,850	2,074	
Wohnküche	1.Keller	53,80	0,850	45,730	89
Zuschläge					
Terrasse 1	1.Keller	20,01	0,250	5,002	5
Terrasse 2	1.Keller	18,54	0,250	4,635	5
Garten	1.Keller	155,42	0,100	15,542	16
Zubehör					
ER 02	1.Keller	3,15	0,300	0,945	1
Garten	1.Keller	155,42	0,100	15,542	16

Mindestanteil: 132 von 1.843 (264 von 3.686)

Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Keller	8,53	0,850	7,251	
Gang	1.Keller	5,09	0,850	4,327	
WC	1.Keller	2,46	0,850	2,091	
Bad	1.Keller	5,72	0,850	4,862	
Zimmer 1	1.Keller	14,70	0,850	12,495	
Abstellraum	1.Keller	3,46	0,850	2,941	
Wohnküche	1.Keller	49,67	0,850	42,220	
Zimmer 2	1.Keller	13,12	0,850	11,152	87
Zuschläge					
Terrasse 1	1.Keller	19,04	0,250	4,760	5
Terrasse 2	1.Keller	20,01	0,250	5,002	5
Garten	1.Keller	288,15	0,100	28,815	29
Zubehör					
ER 03	1.Keller	1,69	0,300	0,507	1
Garten	1.Keller	288,15	0,100	28,815	29

Mindestanteil: 156 von 1.843 (312 von 3.686)

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Keller	3,35	0,850	2,848	
Gang	1.Keller	6,98	0,850	5,933	
Vorraum	1.Keller	2,47	0,850	2,100	
WC	1.Keller	1,18	0,850	1,003	
Bad	1.Keller	5,23	0,850	4,446	
Abstellraum	1.Keller	3,72	0,850	3,162	
Hobbyraum 1	1.Keller	12,31	0,850	10,464	
Hobbyraum 2	1.Keller	10,38	0,850	8,823	
Wohnküche	1.Keller	21,46	0,850	18,241	57
Zuschläge					
Terrasse	1.Keller	26,55	0,250	6,637	7
Garten	1.Keller	124,34	0,100	12,434	12
Zubehör					
ER 04	1.Keller	1,69	0,300	0,507	1
Garten	1.Keller	124,34	0,100	12,434	12

Mindestanteil: 89 von 1.843 (178 von 3.686)

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	4,06	1,000	4,060	
Abstellraum	Erdgeschoss	1,63	1,000	1,630	
WC	Erdgeschoss	1,69	1,000	1,690	
Wohnküche	Erdgeschoss	22,76	1,000	22,760	
Zimmer	Erdgeschoss	9,47	1,000	9,470	
Schrankraum	Erdgeschoss	3,20	1,000	3,200	
Bad	Erdgeschoss	3,69	1,000	3,690	47
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	7,98	0,200	1,596	2
Zubehör					
ER 05	Erdgeschoss	1,69	0,300	0,507	1

Mindestanteil: 50 von 1.843 (100 von 3.686)

Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	4,41	1,000	4,410	
Gang	Erdgeschoss	3,83	1,000	3,830	
WC	Erdgeschoss	1,55	1,000	1,550	
Bad	Erdgeschoss	4,12	1,000	4,120	
Zimmer 1	Erdgeschoss	11,12	1,000	11,120	
Zimmer 2	Erdgeschoss	9,10	1,000	9,100	
Wohnküche	Erdgeschoss	24,04	1,000	24,040	58
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	7,35	0,200	1,470	1
Zubehör					
ER 06	Erdgeschoss	1,69	0,300	0,507	1

Mindestanteil: 60 von 1.843 (120 von 3.686)

Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	4,07	0,900	3,663	
Gang	Erdgeschoss	2,55	0,900	2,295	
Bad/WC	Erdgeschoss	5,83	0,900	5,247	
Wohnküche	Erdgeschoss	18,95	0,900	17,055	
Zimmer	Erdgeschoss	10,39	0,900	9,351	
Loggia	Erdgeschoss	2,12	0,450	0,954	39
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	8,40	0,200	1,680	2
Zubehör					
ER 07	Erdgeschoss	1,73	0,300	0,519	1

Mindestanteil: 42 von 1.843 (84 von 3.686)

Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	3,34	0,950	3,173	
WC	Erdgeschoss	1,35	0,950	1,283	
Bad	Erdgeschoss	3,91	0,950	3,715	
Wohnküche	Erdgeschoss	20,49	0,950	19,466	
Zimmer	Erdgeschoss	10,79	0,950	10,251	
Loggia	Erdgeschoss	4,02	0,475	1,910	40
Zubehör					
ER 08	Erdgeschoss	1,54	0,300	0,462	1

Mindestanteil: 41 von 1.843 (82 von 3.686)

Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	3,39	0,900	3,051	
Bad/WC	Erdgeschoss	5,23	0,900	4,707	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,71	0,900	17,739	
Zimmer	Erdgeschoss	11,59	0,900	10,431	
Loggia	Erdgeschoss	4,02	0,450	1,809	38
Zubehör					
ER 09	Erdgeschoss	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 39 von 1.843 (78 von 3.686)

Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	3,98	0,900	3,582	
Gang	Erdgeschoss	2,55	0,900	2,295	
Bad/WC	Erdgeschoss	5,81	0,900	5,229	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,25	0,900	17,325	
Zimmer	Erdgeschoss	9,87	0,900	8,883	
Loggia	Erdgeschoss	2,12	0,450	0,954	38
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	8,71	0,200	1,742	2
Zubehör					
ER 10	Erdgeschoss	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 41 von 1.843 (82 von 3.686)

Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	4,77	1,000	4,770	
Gang	Erdgeschoss	3,76	1,000	3,760	
WC	Erdgeschoss	1,37	1,000	1,370	
Bad	Erdgeschoss	4,02	1,000	4,020	
Zimmer 1	Erdgeschoss	11,12	1,000	11,120	
Zimmer 2	Erdgeschoss	9,11	1,000	9,110	
Wohnküche	Erdgeschoss	24,04	1,000	24,040	58
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	7,49	0,200	1,498	1
Zubehör					
ER 11	Erdgeschoss	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 60 von 1.843 (120 von 3.686)

Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	3,85	1,000	3,850	
WC	Erdgeschoss	1,29	1,000	1,290	
Speis	Erdgeschoss	1,13	1,000	1,130	
Wohnküche	Erdgeschoss	23,20	1,000	23,200	
Zimmer	Erdgeschoss	9,47	1,000	9,470	
Bad	Erdgeschoss	3,69	1,000	3,690	
Schrankraum	Erdgeschoss	3,72	1,000	3,720	46
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	7,98	0,200	1,596	2
Zubehör					
ER 12	Erdgeschoss	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 49 von 1.843 (98 von 3.686)

Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschos s	4,06	1,000	4,060	
WC	1.Dachgeschos s	1,69	1,000	1,690	
Abstellraum	1.Dachgeschos s	1,57	1,000	1,570	
Wohnküche	1.Dachgeschos s	22,68	1,000	22,680	
Zimmer	1.Dachgeschos s	9,74	1,000	9,740	
Bad	1.Dachgeschos s	3,69	1,000	3,690	
Schrankraum	1.Dachgeschos s	2,92	1,000	2,920	46
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschos s	7,98	0,200	1,596	2
Zubehör					
ER 13	1.Dachgeschos s	1,53	0,300	0,459	1

Mindestanteil: 49 von 1.843 (98 von 3.686)

Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschos s	7,21	1,000	7,210	
Gang	1.Dachgeschos s	3,78	1,000	3,780	
WC	1.Dachgeschos s	1,44	1,000	1,440	
Bad	1.Dachgeschos s	4,67	1,000	4,670	
Zimmer 1	1.Dachgeschos s	11,12	1,000	11,120	
Zimmer 2	1.Dachgeschos s	12,33	1,000	12,330	
Wohnküche	1.Dachgeschos s	28,96	1,000	28,960	70
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschos s	9,85	0,200	1,970	2
Zubehör					
ER 14	1.Dachgeschos s	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 73 von 1.843 (146 von 3.686)

Top 15

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschos s	2,26	1,100	2,486	
Wohnküche	1.Dachgeschos s	18,11	1,100	19,921	
Gang	1.Dachgeschos s	3,37	1,100	3,707	
Bad	1.Dachgeschos s	5,45	1,100	5,995	
Zimmer	1.Dachgeschos s	13,05	1,100	14,355	46
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschos s	8,34	0,200	1,668	2
Terrasse	1.Dachgeschos s	17,65	0,250	4,412	4
Zubehör					
ER 15	1.Dachgeschos s	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 53 von 1.843 (106 von 3.686)

Top 16

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschos s	3,53	1,150	4,060	
WC	1.Dachgeschos s	1,48	1,150	1,702	
Wohnküche	1.Dachgeschos s	23,00	1,150	26,450	
Zimmer	1.Dachgeschos s	12,01	1,150	13,812	
Bad	1.Dachgeschos s	5,05	1,150	5,808	52
Zuschläge					
Terrasse	1.Dachgeschos s	14,93	0,250	3,732	4
Zubehör					
ER 16	1.Dachgeschos s	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 57 von 1.843 (114 von 3.686)

Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschos s	2,10	1,100	2,310	
Wohnküche	1.Dachgeschos s	18,65	1,100	20,515	
Gang	1.Dachgeschos s	3,37	1,100	3,707	
Bad/WC	1.Dachgeschos s	5,22	1,100	5,742	
Zimmer	1.Dachgeschos s	13,05	1,100	14,355	47
Zuschläge					
Terrasse	1.Dachgeschos s	18,54	0,250	4,635	5
Balkon	1.Dachgeschos s	8,86	0,200	1,772	2
Zubehör					
ER 17	1.Dachgeschos s	1,68	0,300	0,504	1

Mindestanteil: 55 von 1.843 (110 von 3.686)

Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschos s	8,22	1,000	8,220	
Gang	1.Dachgeschos s	3,78	1,000	3,780	
WC	1.Dachgeschos s	1,37	1,000	1,370	
Bad	1.Dachgeschos s	3,98	1,000	3,980	
Zimmer 1	1.Dachgeschos s	11,12	1,000	11,120	
Zimmer 2	1.Dachgeschos s	12,33	1,000	12,330	
Wohnküche	1.Dachgeschos s	28,96	1,000	28,960	70
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschos s	9,86	0,200	1,972	2
Zubehör					
ER 18	1.Dachgeschos s	1,51	0,300	0,453	1

Mindestanteil: 73 von 1.843 (146 von 3.686)

Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschos s	3,82	1,000	3,820	
WC	1.Dachgeschos s	1,34	1,000	1,340	
Speis	1.Dachgeschos s	1,15	1,000	1,150	
Wohnküche	1.Dachgeschos s	23,20	1,000	23,200	
Zimmer	1.Dachgeschos s	9,79	1,000	9,790	
Bad	1.Dachgeschos s	3,69	1,000	3,690	
Schrankraum	1.Dachgeschos s	3,40	1,000	3,400	46
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschos s	7,98	0,200	1,596	2
Zubehör					
ER 19	1.Dachgeschos s	1,51	0,300	0,453	1

Mindestanteil: 49 von 1.843 (98 von 3.686)

Top 20

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Dachgeschos s	3,76	0,750	2,820	
Bad/WC	2.Dachgeschos s	6,31	0,750	4,733	
Zimmer	2.Dachgeschos s	12,70	0,750	9,525	
Wohnküche	2.Dachgeschos s	20,00	0,750	15,000	32
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschos s	11,32	0,250	2,830	3
Balkon	2.Dachgeschos s	12,69	0,200	2,538	3
Zubehör					
ER 20	2.Dachgeschos s	1,57	0,300	0,471	1

Mindestanteil: 39 von 1.843 (78 von 3.686)

Top 21

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Dachgeschos s	4,44	0,750	3,330	
Gang	2.Dachgeschos s	6,02	0,750	4,515	
Bad/WC	2.Dachgeschos s	8,35	0,750	6,263	
Zimmer	2.Dachgeschos s	13,36	0,750	10,020	
Wohnküche	2.Dachgeschos s	16,91	0,750	12,683	37
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschos s	23,21	0,250	5,802	6
Balkon	2.Dachgeschos s	9,80	0,200	1,960	2
Zubehör					
ER 21	2.Dachgeschos s	1,54	0,300	0,462	1

Mindestanteil: 46 von 1.843 (92 von 3.686)

Top 22

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Dachgeschos s	4,61	1,000	4,610	
Wohnküche	2.Dachgeschos s	27,74	1,000	27,740	
Gang	2.Dachgeschos s	5,93	1,000	5,930	
WC	2.Dachgeschos s	1,30	1,000	1,300	
Bad	2.Dachgeschos s	3,75	1,000	3,750	
Zimmer 1	2.Dachgeschos s	10,26	1,000	10,260	
Zimmer 2	2.Dachgeschos s	14,74	1,000	14,740	68
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschos s	10,77	0,250	2,692	3
Zubehör					
ER 22	2.Dachgeschos s	1,54	0,300	0,462	1

Mindestanteil: 72 von 1.843 (144 von 3.686)

Top 23

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Dachgeschos s	2,91	0,800	2,328	
WC	2.Dachgeschos s	1,26	0,800	1,008	
Wohnküche	2.Dachgeschos s	24,83	0,800	19,864	
Gang	2.Dachgeschos s	6,84	0,800	5,472	
Zimmer 1	2.Dachgeschos s	10,31	0,800	8,248	
Zimmer 2	2.Dachgeschos s	15,05	0,800	12,040	
Bad	2.Dachgeschos s	3,60	0,800	2,880	52
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschos s	10,93	0,250	2,732	3
Zubehör					
ER 23	2.Dachgeschos s	1,54	0,300	0,462	1

Mindestanteil: 56 von 1.843 (112 von 3.686)

Top 24

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Dachgeschos s	11,02	1,000	11,020	
WC	2.Dachgeschos s	1,26	1,000	1,260	
Bad	2.Dachgeschos s	3,96	1,000	3,960	
Zimmer 1	2.Dachgeschos s	10,93	1,000	10,930	
Zimmer 2	2.Dachgeschos s	8,14	1,000	8,140	
Wohnküche	2.Dachgeschos s	24,30	1,000	24,300	60
Zuschläge					
Balkon	2.Dachgeschos s	9,94	0,200	1,988	2
Terrasse	2.Dachgeschos s	11,47	0,250	2,867	3
Zubehör					
ER 24	2.Dachgeschos s	1,54	0,300	0,462	1

Mindestanteil: 66 von 1.843 (132 von 3.686)

Top 25

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Dachgeschos s	8,77	0,800	7,016	
WC	3.Dachgeschos s	0,97	0,800	0,776	
Abstellnische	3.Dachgeschos s	0,69	0,800	0,552	
Wohnküche	3.Dachgeschos s	29,28	0,800	23,424	
Gang	3.Dachgeschos s	2,54	0,800	2,032	
Bad	3.Dachgeschos s	6,25	0,800	5,000	
Zimmer 1	3.Dachgeschos s	15,36	0,800	12,288	
Zimmer 2	3.Dachgeschos s	12,20	0,800	9,760	61
Zuschläge					
Terrasse	3.Dachgeschos s	28,53	0,250	7,132	7
Zubehör					
ER 25	3.Dachgeschos s	1,54	0,300	0,462	1

Mindestanteil: 69 von 1.843 (138 von 3.686)

Top 26

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Dachgeschos s	5,49	0,800	4,392	
Abstellnische	3.Dachgeschos s	1,45	0,800	1,160	
Wohnküche	3.Dachgeschos s	40,84	0,800	32,672	
Gang	3.Dachgeschos s	4,53	0,800	3,624	
Vorraum	3.Dachgeschos s	2,02	0,800	1,616	
WC	3.Dachgeschos s	1,28	0,800	1,024	
Bad	3.Dachgeschos s	7,86	0,800	6,288	
Zimmer 1	3.Dachgeschos s	8,48	0,800	6,784	
Zimmer 2	3.Dachgeschos s	8,16	0,800	6,528	
Zimmer 3	3.Dachgeschos s	17,78	0,800	14,224	
Abstellraum	3.Dachgeschos s	1,59	0,800	1,272	80
Zuschläge					
Terrasse	3.Dachgeschos s	16,16	0,250	4,040	4
Zubehör					
ER 26	3.Dachgeschos s	1,58	0,300	0,474	1

Mindestanteil: 85 von 1.843 (170 von 3.686)

Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,75	0,700	8,925	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,75	0,700	8,925	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 11

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	14,38	0,700	10,066	10

Mindestanteil: 10 von 1.843 (20 von 3.686)

Stellplatz 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 13

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 14

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 15

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 16

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 17

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 19

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Stellplatz 20

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	2.Kellergescho ss	12,50	0,700	8,750	9

Mindestanteil: 9 von 1.843 (18 von 3.686)

Zusammenfassung

Wohnhaus

Bezeichnung	Art	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	Wohnung	64,47	61/1843	122/3686	3,310
Top 2	Wohnung	105,29	132/1843	264/3686	7,162
Top 3	Wohnung	102,75	156/1843	312/3686	8,464
Top 4	Wohnung	67,08	89/1843	178/3686	4,829
Top 5	Wohnung	46,50	50/1843	100/3686	2,713
Top 6	Wohnung	58,17	60/1843	120/3686	3,256
Top 7	Wohnung	43,91	42/1843	84/3686	2,279
Top 8	Wohnung	43,90	41/1843	82/3686	2,225
Top 9	Wohnung	43,94	39/1843	78/3686	2,116
Top 10	Wohnung	43,58	41/1843	82/3686	2,225
Top 11	Wohnung	58,19	60/1843	120/3686	3,256
Top 12	Wohnung	46,35	49/1843	98/3686	2,659
Top 13	Wohnung	46,35	49/1843	98/3686	2,659
Top 14	Wohnung	69,51	73/1843	146/3686	3,961
Top 15	Wohnung	42,24	53/1843	106/3686	2,876
Top 16	Wohnung	45,07	57/1843	114/3686	3,093
Top 17	Wohnung	42,39	55/1843	110/3686	2,984
Top 18	Wohnung	69,76	73/1843	146/3686	3,961
Top 19	Wohnung	46,39	49/1843	98/3686	2,659
Top 20	Wohnung	42,77	39/1843	78/3686	2,116
Top 21	Wohnung	49,08	46/1843	92/3686	2,496
Top 22	Wohnung	68,33	72/1843	144/3686	3,907
Top 23	Wohnung	64,80	56/1843	112/3686	3,039
Top 24	Wohnung	59,61	66/1843	132/3686	3,581
Top 25	Wohnung	76,06	69/1843	138/3686	3,744
Top 26	Wohnung	99,48	85/1843	170/3686	4,612
Stellplatz 1	Tiefgaragenplatz	12,75	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 2	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 3	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 4	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz	12,75	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz	14,38	10/1843	20/3686	0,543
Stellplatz 12	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 13	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 14	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 15	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 16	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 17	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 18	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 19	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Stellplatz 20	Tiefgaragenplatz	12,50	9/1843	18/3686	0,488
Gesamtsumme		1.798,35	1843/1843	3686/3686	100

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bezirksgericht: Floridsdorf
Grundbuch: Großjedlersdorf I 01606
Einlagezahl: 1784
Grundstück Nr.: 389/13, 389/14, 389/23, 389/53

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 26

Sonstige Selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 in der derzeit gültigen Fassung befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

Gesamtanzahl Abstellplätze KFZ: 20

Kategorie	Anzahl
Tiefgaragenplatz	20

insgesamt: **46 wohnungseigentumstaugliche Objekte**
Summe der wohnungseigentumstauglichen Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

xxx

09.05.2023

Unterschrift