

20 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG  
: +43-(0)1280 02 70 FAX: +43-(0)1 280 02 70-14  
Mail: office@archkorab.at



architektin dipl.ing. vera korab

zt-gmbH

Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin

# GUTACHTEN

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

Auf der Liegenschaft

EZ: 1941  
Grundbuch: 01657  
Bezirksgericht: Leopoldstadt  
GST-NR: 690/4  
GST-Adresse: Springergasse 9

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -  
WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 16.09.2015



---

## **Allgemeine Angaben**

### **Auftraggeber**

**Name**

I&Co Realtrade Immob.GmbH

**Adresse**

1010 Wien, Rotenturmstr.29/8

### **Zweck und Gegenstand des Gutachtens**

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 1941, Grundbuch 01657, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

### **Bewertungsstichtag**

Mittwoch, 16.09.2015

### **Unterlagen / Grundlagen**

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ 1941 Grundbuch 01657
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- 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

### **Behördliche Genehmigungen**

MA 37/446019-2014-119 vom 14.8.2015

## Befund

### Grundbuchsstand EZ 1941 Grundbuch 01657

Liegenschaftsadresse: Springergasse 9, 1020 Wien

Grundbuch: 01657

Einlagezahl: 1941

Grundstücksnummer: 690/4

Bezirksgericht: Leopoldstadt

### Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1941 Grundbuch 01657 mit Grundstück(en) Nr. 690/4 befindet sich in Springergasse, 1020 Wien.

### Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 20 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**20 Wohnung(en)**

**0 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)**

**0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge**

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	20	0

### 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 für Kraftfahrzeuge 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 für Kraftfahrzeuge), 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 idF WRN 2009 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 Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten 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 idF WRN 2009).

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 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - 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 / 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 7 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.

## Nutzflächenberechnung

### Top 1+2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss				8,78 m <sup>2</sup>
Gang	Erdgeschoss				10,25 m <sup>2</sup>
WC	Erdgeschoss				2,60 m <sup>2</sup>
AR	Erdgeschoss				4,89 m <sup>2</sup>
Bad	Erdgeschoss				6,68 m <sup>2</sup>
Küche	Erdgeschoss				6,47 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	Erdgeschoss				32,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	Erdgeschoss				17,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	Erdgeschoss				20,10 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
Garten 1	Erdgeschoss				41,33 m <sup>2</sup>
ER 1					7,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 110,49 m<sup>2</sup></b>					

### Top 3-5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss				9,82 m <sup>2</sup>
AR	Erdgeschoss				5,03 m <sup>2</sup>
Bad	Erdgeschoss				7,15 m <sup>2</sup>
WC	Erdgeschoss				2,67 m <sup>2</sup>
Küche	Erdgeschoss				
Zimmer	Erdgeschoss				8,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	Erdgeschoss				17,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	Erdgeschoss				9,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	Erdgeschoss				44,05 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
Garten 3	Erdgeschoss				48,98 m <sup>2</sup>
ER 3-5					3,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 120,08 m<sup>2</sup></b>					

### Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock				2,87 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1.Stock				6,52 m <sup>2</sup>
Wohnküche	1.Stock				28,18 m <sup>2</sup>
Kabinett	1.Stock				10,13 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Stock				11,11 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 6					3,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 47,70 m<sup>2</sup></b>					

**Top 7 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock				8,83 m <sup>2</sup>
WC	1.Stock				1,26 m <sup>2</sup>
Küche	1.Stock				7,32 m <sup>2</sup>
Bad	1.Stock				5,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock				11,67 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock				26,42 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER7					4,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 60,72 m<sup>2</sup></b>					

**Top 8+9 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock				2,00 m <sup>2</sup>
WC	1.Stock				1,26 m <sup>2</sup>
Bad	1.Stock				5,00 m <sup>2</sup>
Küche	1.Stock				11,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock				13,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock				19,59 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 8-9					3,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 53,69 m<sup>2</sup></b>					

**Top 10 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock				10,98 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1.Stock				6,67 m <sup>2</sup>
Küche	1.Stock				6,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock				19,77 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 10					3,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 44,28 m<sup>2</sup></b>					

**Top 11 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock				2,83 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1.Stock				6,27 m <sup>2</sup>
Kabinett	1.Stock				9,50 m <sup>2</sup>
Wohnküche	1.Stock				29,88 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Stock				11,11 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 11					5,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 48,48 m<sup>2</sup></b>					

**Top 12 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock				2,85 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2.Stock				6,51 m <sup>2</sup>
Kabinett	2.Stock				10,13 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2.Stock				28,38 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.Stock				11,11 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 12					5,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 47,87 m<sup>2</sup></b>					

**Top 13 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Zimmer	2.Stock				11,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock				26,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	2.Stock				8,77 m <sup>2</sup>
WC	2.Stock				1,27 m <sup>2</sup>
Bad	2.Stock				5,25 m <sup>2</sup>
Küche	2.Stock				7,65 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 13					5,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 61,01 m<sup>2</sup></b>					

**Top 14+15 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock				2,00 m <sup>2</sup>
WC	2.Stock				1,17 m <sup>2</sup>
Bad	2.Stock				4,96 m <sup>2</sup>
Küche	2.Stock				11,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock				13,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock				19,59 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 14+15					4,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 53,56 m<sup>2</sup></b>					

**Top 16 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock				10,98 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2.Stock				6,84 m <sup>2</sup>
Küche	2.Stock				7,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock				20,31 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 16					4,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 45,18 m<sup>2</sup></b>					



**Top 17 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock				2,81 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1.Stock				6,27 m <sup>2</sup>
Kabinett	1.Stock				9,50 m <sup>2</sup>
Wohnküche	1.Stock				30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Stock				11,11 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 17					5,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 48,58 m<sup>2</sup></b>					

**Top 18-20 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock				6,34 m <sup>2</sup>
Vorraum	3.Stock				11,00 m <sup>2</sup>
Bad	3.Stock				6,50 m <sup>2</sup>
Bad	3.Stock				5,26 m <sup>2</sup>
WC	3.Stock				1,26 m <sup>2</sup>
AR	3.Stock				7,38 m <sup>2</sup>
Wohnküche	3.Stock				28,47 m <sup>2</sup>
Kabinett	3.Stock				10,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock				12,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock				25,45 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	3.Stock				11,11 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 18-20					7,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 113,92 m<sup>2</sup></b>					

**Top 21+22 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Zimmer	3.Stock				14,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock				20,10 m <sup>2</sup>
Vorraum	3.Stock				1,99 m <sup>2</sup>
WC	3.Stock				1,17 m <sup>2</sup>
Bad	3.Stock				4,99 m <sup>2</sup>
Küche	3.Stock				11,96 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 21+22					4,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 54,56 m<sup>2</sup></b>					

**Top 23-25 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock				5,17 m <sup>2</sup>

Vorraum	3.Stock	4,57 m <sup>2</sup>
WC	3.Stock	2,27 m <sup>2</sup>
WR	3.Stock	2,52 m <sup>2</sup>
Bad	3.Stock	7,72 m <sup>2</sup>
AR	3.Stock	5,70 m <sup>2</sup>
Wohnküche	3.Stock	42,26 m <sup>2</sup>
Kabinett	3.Stock	9,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	20,96 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>		
Balkon	3.Stock	11,11 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>		
ER 23-25		11,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 101,09 m<sup>2</sup></b>		

### Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG				12,05 m <sup>2</sup>
WC	1.DG				2,65 m <sup>2</sup>
Bad	1.DG				8,96 m <sup>2</sup>
Stiege	1.DG				3,03 m <sup>2</sup>
AR	1.DG				1,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG				10,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG				12,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.DG				9,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.DG				15,50 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2.DG				15,87 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	2.DG				25,92 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 26					7,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 91,51 m<sup>2</sup></b>					

### Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG				2,88 m <sup>2</sup>
Bad / WC	1.DG				5,29 m <sup>2</sup>
Wohnküche	1.DG				26,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG				12,47 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.DG				19,06 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 27					4,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 46,66 m<sup>2</sup></b>					

### Top 28 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG				10,04 m <sup>2</sup>

WC	1.DG	1,38 m <sup>2</sup>
Bad	1.DG	6,50 m <sup>2</sup>
Stiege	1.DG	4,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG	17,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG	16,28 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2.DG	17,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.DG	17,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.DG	8,18 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>		
Terrasse	2.DG	11,42 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>		
ER 28		7,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 100,13 m<sup>2</sup></b>		

### Top 29 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG				8,68 m <sup>2</sup>
WC	1.DG				1,73 m <sup>2</sup>
Bad	1.DG				5,13 m <sup>2</sup>
AR	1.DG				6,51 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG				13,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG				16,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2.DG				19,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.DG				9,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.DG				15,89 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	2.DG				22,50 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
Er 29					6,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 96,07 m<sup>2</sup></b>					

### Top 30 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG				4,10 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1.DG				5,10 m <sup>2</sup>
Wohnküche	1.DG				24,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.DG				12,39 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.DG				18,19 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
ER 30					4,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 46,05 m<sup>2</sup></b>					

## Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>

### Top 1+2 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Wohnung mit Eigengarten	15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	Erdgeschoss		1,050
Gang	Erdgeschoss		1,050
WC	Erdgeschoss		1,050
AR	Erdgeschoss		1,050
Bad	Erdgeschoss		1,050
Küche	Erdgeschoss		1,050
Wohnzimmer	Erdgeschoss		1,050
Zimmer	Erdgeschoss		1,050
Zimmer	Erdgeschoss		1,050
<b>Zubehör</b>			
Garten 1	Erdgeschoss	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100
ER 1		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 3-5 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im Erdgeschoss tlw. an der Strasse	-10,00%
Wohnung mit Eigengarten	15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	Erdgeschoss		1,050
AR	Erdgeschoss		1,050
Bad	Erdgeschoss		1,050
WC	Erdgeschoss		1,050
Küche	Erdgeschoss		1,050
Zimmer	Erdgeschoss		1,050
Zimmer	Erdgeschoss		1,050
Zimmer	Erdgeschoss		1,050
Zimmer	Erdgeschoss		1,050
<b>Zubehör</b>			
Garten 3	Erdgeschoss	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100
ER 3-5		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 6 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
-------------------------------	---------------

Bad und WC in einem	-2,50%
Ruhige Hoflage	5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock		1,025
Bad/WC	1.Stock		1,025
Wohnküche	1.Stock		1,025
Kabinett	1.Stock		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
ER 6		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 7 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0000</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Küche	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
<b>Zubehör</b>			
ER7		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 8+9 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0000</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Küche	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
<b>Zubehör</b>			
ER 8-9		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 10 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Bad und WC in einem	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9750</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock		0,975
Bad/WC	1.Stock		0,975
Küche	1.Stock		0,975
Zimmer	1.Stock		0,975
<b>Zubehör</b>			
ER 10		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 11 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Ruhige Hoflage	5,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock		1,025
Bad/WC	1.Stock		1,025
Kabinett	1.Stock		1,025
Wohnküche	1.Stock		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
ER 11		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 12 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Ruhige Hoflage	5,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.Stock		1,025
Bad/WC	2.Stock		1,025
Kabinett	2.Stock		1,025
Wohnküche	2.Stock		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			

ER 12 0,20 je m<sup>2</sup> 0,200

### Top 13 (Wohnung)

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 2.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Vorraum	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000

### Zubehör

ER 13 0,20 je m<sup>2</sup> 0,200

### Top 14+15 (Wohnung)

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 2.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000

### Zubehör

ER 14+15 0,20 je m<sup>2</sup> 0,200

### Top 16 (Wohnung)

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 2.Stock:** 1,0000  
Bad und WC in einem 0,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von weniger als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.Stock		1,000
Bad/WC	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000

**Zubehör**  
ER 16 0,20 je m<sup>2</sup> 0,200

**Top 17 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 1.Stock:** 1,0000  
Ruhige Hoflage 5,00%  
Bad und WC in einem -2,50%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock		1,025
Bad/WC	1.Stock		1,025
Kabinett	1.Stock		1,025
Wohnküche	1.Stock		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
ER 17		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 18-20 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 3.Stock:** 1,0000  
Ruhige Hoflage 5,00%  
Zusätzliches Bad 5,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,1000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	3.Stock		1,100
Vorraum	3.Stock		1,100
Bad	3.Stock		1,100
Bad	3.Stock		1,100
WC	3.Stock		1,100
AR	3.Stock		1,100
Wohnküche	3.Stock		1,100
Kabinett	3.Stock		1,100
Zimmer	3.Stock		1,100
Zimmer	3.Stock		1,100
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
<b>Zubehör</b>			
ER 18-20		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 21+22 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 3.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000



Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Zimmer	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Vorraum	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
Küche	3.Stock		1,000
<b>Zubehör</b>			
ER 21+22		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 23-25 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 3.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Tlw. ruhige Hoflage	2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0250</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	3.Stock		1,025
Vorraum	3.Stock		1,025
WC	3.Stock		1,025
WR	3.Stock		1,025
Bad	3.Stock		1,025
AR	3.Stock		1,025
Wohnküche	3.Stock		1,025
Kabinett	3.Stock		1,025
Zimmer	3.Stock		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
ER 23-25		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 26 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im neu errichteten Dachgeschoss	20,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,2000</b>

<b>Regelnutzwert 2.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im neu errichteten Dachgeschoss	20,00%
Abschlag für Dachschrägen	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,200
WC	1.DG		1,200
Bad	1.DG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,600
Stiege	1.DG		1,200

AR	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Zimmer	2.DG		1,100
Zimmer	2.DG		1,100
Wohnküche	2.DG		1,100
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
<b>Zubehör</b>			
ER 26		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 27 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im neu errichteten Dachgeschoss	20,00%
Abschlag für Dachschrägen	-10,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Ruhige Hoflage	5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1250</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,125
Bad /WC	1.DG		1,125
Wohnküche	1.DG		1,125
Zimmer	1.DG		1,125
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,281
<b>Zubehör</b>			
ER 27		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 28 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im neu errichteten Dachgeschoss	20,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,2000</b>

<b>Regelnutzwert 2.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im neu errichteten Dachgeschoss	20,00%
Abschlag für Dachschrägen	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,200
WC	1.DG		1,200
Bad	1.DG		1,200
Stiege	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200

Wohnküche	2.DG		1,100
Zimmer	2.DG		1,100
Zimmer	2.DG		1,100
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
<b>Zubehör</b>			
ER 28		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 29 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im neu errichteten Dachgeschoss	20,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,2000</b>

<b>Regelnutzwert 2.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage im neu errichteten Dachgeschoss	20,00%
Abschlag für Dachschrägen	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,200
WC	1.DG		1,200
Bad	1.DG		1,200
AR	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Wohnküche	2.DG		1,100
Zimmer	2.DG		1,100
Zimmer	2.DG		1,100
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
<b>Zubehör</b>			
Er 29		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Top 30 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,0000</b>
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	20,00%
Ruhige Hoflage	5,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Abschlag für Dachschrägen	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1250</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,125
Bad/WC	1.DG		1,125
Wohnküche	1.DG		1,125
Zimmer	1.DG		1,125

---

**Zuschläge**

Terrasse

1.DG

25,00 % vom NW/m<sup>2</sup>

0,281

**Zubehör**

ER 30

0,20 je m<sup>2</sup>

0,200

## Nutzwertberechnung

### Top 1+2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss	8,78	1,050	9,22	
Gang	Erdgeschoss	10,25	1,050	10,76	
WC	Erdgeschoss	2,60	1,050	2,73	
AR	Erdgeschoss	4,89	1,050	5,13	
Bad	Erdgeschoss	6,68	1,050	7,01	
Küche	Erdgeschoss	6,47	1,050	6,79	
Wohnzimmer	Erdgeschoss	32,97	1,050	34,62	
Zimmer	Erdgeschoss	17,75	1,050	18,64	
Zimmer	Erdgeschoss	20,10	1,050	21,11	116
<b>Zubehör</b>					
Garten 1	Erdgeschoss	41,33	0,100	4	
ER 1		7,33	0,200	1	5

Mindestanteil: 121 von 1.550 (242 von 3.100)

### Top 3-5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss	9,82	1,050	10,31	
AR	Erdgeschoss	5,03	1,050	5,28	
Bad	Erdgeschoss	7,15	1,050	7,51	
WC	Erdgeschoss	2,67	1,050	2,80	
Küche	Erdgeschoss	15,75	1,050	16,54	
Zimmer	Erdgeschoss	8,52	1,050	8,95	
Zimmer	Erdgeschoss	17,92	1,050	18,82	
Zimmer	Erdgeschoss	9,17	1,050	9,63	
Zimmer	Erdgeschoss	44,05	1,050	46,25	126
<b>Zubehör</b>					
Garten 3	Erdgeschoss	48,98	0,100	5	
ER 3-5		3,27	0,200	1	6

Mindestanteil: 132 von 1.550 (264 von 3.100)

### Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	2,87	1,025	2,94	
Bad/WC	1.Stock	6,52	1,025	6,68	
Wohnküche	1.Stock	28,18	1,025	28,88	
Kabinett	1.Stock	10,13	1,025	10,38	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Stock	11,11	0,256	3,00	52
<b>Zubehör</b>					
ER 6		3,48	0,200	1	1

Mindestanteil: 53 von 1.550 (106 von 3.100)

**Top 7 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	8,83	1,000	8,83	
WC	1.Stock	1,26	1,000	1,26	
Küche	1.Stock	7,32	1,000	7,32	
Bad	1.Stock	5,22	1,000	5,22	
Zimmer	1.Stock	11,67	1,000	11,67	
Zimmer	1.Stock	26,42	1,000	26,42	61
<b>Zubehör</b>					
ER7		4,31	0,200	1	1

Mindestanteil: 62 von 1.550 (124 von 3.100)

**Top 8+9 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	2,00	1,000	2,00	
WC	1.Stock	1,26	1,000	1,26	
Bad	1.Stock	5,00	1,000	5,00	
Küche	1.Stock	11,94	1,000	11,94	
Zimmer	1.Stock	13,90	1,000	13,90	
Zimmer	1.Stock	19,59	1,000	19,59	54
<b>Zubehör</b>					
ER 8-9		3,62	0,200	1	1

Mindestanteil: 55 von 1.550 (110 von 3.100)

**Top 10 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	10,98	0,975	10,71	
Bad/WC	1.Stock	6,67	0,975	6,50	
Küche	1.Stock	6,86	0,975	6,69	
Zimmer	1.Stock	19,77	0,975	19,28	43
<b>Zubehör</b>					
ER 10		3,67	0,200	1	1

Mindestanteil: 44 von 1.550 (88 von 3.100)

**Top 11 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	2,83	1,025	2,90	
Bad/WC	1.Stock	6,27	1,025	6,43	
Kabinett	1.Stock	9,50	1,025	9,74	
Wohnküche	1.Stock	29,88	1,025	30,63	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Stock	11,11	0,256	3,00	53
<b>Zubehör</b>					
ER 11		5,33	0,200	1	1

Mindestanteil: 54 von 1.550 (108 von 3.100)

**Top 12 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock	2,85	1,025	2,92	
Bad/WC	2.Stock	6,51	1,025	6,67	
Kabinett	2.Stock	10,13	1,025	10,38	
Wohnküche	2.Stock	28,38	1,025	29,09	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.Stock	11,11	0,256	3,00	52
<b>Zubehör</b>					
ER 12		5,33	0,200	1	1

**Mindestanteil: 53 von 1.550 (106 von 3.100)**

**Top 13 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Zimmer	2.Stock	11,62	1,000	11,62	
Zimmer	2.Stock	26,45	1,000	26,45	
Vorraum	2.Stock	8,77	1,000	8,77	
WC	2.Stock	1,27	1,000	1,27	
Bad	2.Stock	5,25	1,000	5,25	
Küche	2.Stock	7,65	1,000	7,65	61
<b>Zubehör</b>					
ER 13		5,33	0,200	1	1

**Mindestanteil: 62 von 1.550 (124 von 3.100)**

**Top 14+15 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock	2,00	1,000	2,00	
WC	2.Stock	1,17	1,000	1,17	
Bad	2.Stock	4,96	1,000	4,96	
Küche	2.Stock	11,94	1,000	11,94	
Zimmer	2.Stock	13,90	1,000	13,90	
Zimmer	2.Stock	19,59	1,000	19,59	54
<b>Zubehör</b>					
ER 14+15		4,82	0,200	1	1

**Mindestanteil: 55 von 1.550 (110 von 3.100)**

**Top 16 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock	10,98	1,000	10,98	
Bad/WC	2.Stock	6,84	1,000	6,84	
Küche	2.Stock	7,05	1,000	7,05	
Zimmer	2.Stock	20,31	1,000	20,31	45
<b>Zubehör</b>					
ER 16		4,82	0,200	1	1

**Mindestanteil: 46 von 1.550 (92 von 3.100)**

**Top 17 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	2,81	1,025	2,88	
Bad/WC	1.Stock	6,27	1,025	6,43	
Kabinett	1.Stock	9,50	1,025	9,74	
Wohnküche	1.Stock	30,00	1,025	30,75	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Stock	11,11	0,256	3,00	53
<b>Zubehör</b>					
ER 17		5,21	0,200	1	1

**Mindestanteil: 54 von 1.550 (108 von 3.100)**

**Top 18-20 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock	6,34	1,100	6,97	
Vorraum	3.Stock	11,00	1,100	12,10	
Bad	3.Stock	6,50	1,100	7,15	
Bad	3.Stock	5,26	1,100	5,79	
WC	3.Stock	1,26	1,100	1,39	
AR	3.Stock	7,38	1,100	8,12	
Wohnküche	3.Stock	28,47	1,100	31,32	
Kabinett	3.Stock	10,12	1,100	11,13	
Zimmer	3.Stock	12,14	1,100	13,35	
Zimmer	3.Stock	25,45	1,100	28,00	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	3.Stock	11,11	0,275	3,00	128
<b>Zubehör</b>					
ER 18-20		7,61	0,200	2	2

**Mindestanteil: 130 von 1.550 (260 von 3.100)**

**Top 21+22 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Zimmer	3.Stock	14,35	1,000	14,35	
Zimmer	3.Stock	20,10	1,000	20,10	
Vorraum	3.Stock	1,99	1,000	1,99	
WC	3.Stock	1,17	1,000	1,17	
Bad	3.Stock	4,99	1,000	4,99	
Küche	3.Stock	11,96	1,000	11,96	55
<b>Zubehör</b>					
ER 21+22		4,82	0,200	1	1

**Mindestanteil: 56 von 1.550 (112 von 3.100)**



**Top 23-25 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock	5,17	1,025	5,30	
Vorraum	3.Stock	4,57	1,025	4,68	
WC	3.Stock	2,27	1,025	2,33	
WR	3.Stock	2,52	1,025	2,58	
Bad	3.Stock	7,72	1,025	7,91	
AR	3.Stock	5,70	1,025	5,84	
Wohnküche	3.Stock	42,26	1,025	43,32	
Kabinett	3.Stock	9,92	1,025	10,17	
Zimmer	3.Stock	20,96	1,025	21,48	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	3.Stock	11,11	0,256	3,00	107
<b>Zubehör</b>					
ER 23-25		11,89	0,200	2	2

**Mindestanteil: 109 von 1.550 (218 von 3.100)**

**Top 26 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	12,05	1,200	14,46	
WC	1.DG	2,65	1,200	3,18	
Bad	1.DG	8,96	0,600	5,38	
Stiege	1.DG	3,03	1,200	3,64	
AR	1.DG	1,18	1,200	1,42	
Zimmer	1.DG	10,10	1,200	12,12	
Zimmer	1.DG	12,94	1,200	15,53	
Zimmer	2.DG	9,23	1,100	10,15	
Zimmer	2.DG	15,50	1,100	17,05	
Wohnküche	2.DG	15,87	1,100	17,46	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	2.DG	25,92	0,275	7,00	107
<b>Zubehör</b>					
ER 26		7,82	0,200	2	2

**Mindestanteil: 109 von 1.550 (218 von 3.100)**

**Top 27 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	2,88	1,125	3,24	
Bad /WC	1.DG	5,29	1,125	5,95	
Wohnküche	1.DG	26,02	1,125	29,27	
Zimmer	1.DG	12,47	1,125	14,03	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.DG	19,06	0,281	5,00	57
<b>Zubehör</b>					
ER 27		4,82	0,200	1	1

**Mindestanteil: 58 von 1.550 (116 von 3.100)**

**Top 28 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	10,04	1,200	12,05	
WC	1.DG	1,38	1,200	1,66	
Bad	1.DG	6,50	1,200	7,80	
Stiege	1.DG	4,35	1,200	5,22	
Zimmer	1.DG	17,55	1,200	21,06	
Zimmer	1.DG	16,28	1,200	19,54	
Wohnküche	2.DG	17,90	1,100	19,69	
Zimmer	2.DG	17,95	1,100	19,75	
Zimmer	2.DG	8,18	1,100	9,00	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	2.DG	11,42	0,275	3,00	119
<b>Zubehör</b>					
ER 28		7,61	0,200	2	2

Mindestanteil: 121 von 1.550 (242 von 3.100)

**Top 29 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	8,68	1,200	10,42	
WC	1.DG	1,73	1,200	2,08	
Bad	1.DG	5,13	1,200	6,16	
AR	1.DG	6,51	1,200	7,81	
Zimmer	1.DG	13,22	1,200	15,86	
Zimmer	1.DG	16,40	1,200	19,68	
Wohnküche	2.DG	19,33	1,100	21,26	
Zimmer	2.DG	9,18	1,100	10,10	
Zimmer	2.DG	15,89	1,100	17,48	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	2.DG	22,50	0,275	6,00	117
<b>Zubehör</b>					
Er 29		6,44	0,200	1	1

Mindestanteil: 118 von 1.550 (236 von 3.100)

**Top 30 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel- nutzwert</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	4,10	1,125	4,61	
Bad/WC	1.DG	5,10	1,125	5,74	
Wohnküche	1.DG	24,46	1,125	27,52	
Zimmer	1.DG	12,39	1,125	13,94	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.DG	18,19	0,281	5,00	57
<b>Zubehör</b>					
ER 30		4,82	0,200	1	1

Mindestanteil: 58 von 1.550 (116 von 3.100)

## Zusammenfassung

### Springergasse 9

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1+2 (Wohnung)	Erdgeschoss	110,49	121 / 1.550	242 / 3.100	7,806
Top 3-5 (Wohnung)	Erdgeschoss	120,08	132 / 1.550	264 / 3.100	8,516
Top 6 (Wohnung)	1.Stock	47,70	53 / 1.550	106 / 3.100	3,419
Top 7 (Wohnung)	1.Stock	60,72	62 / 1.550	124 / 3.100	4,000
Top 8+9 (Wohnung)	1.Stock	53,69	55 / 1.550	110 / 3.100	3,548
Top 10 (Wohnung)	1.Stock	44,28	44 / 1.550	88 / 3.100	2,839
Top 11 (Wohnung)	1.Stock	48,48	54 / 1.550	108 / 3.100	3,484
Top 12 (Wohnung)	2.Stock	47,87	53 / 1.550	106 / 3.100	3,419
Top 13 (Wohnung)	2.Stock	61,01	62 / 1.550	124 / 3.100	4,000
Top 14+15 (Wohnung)	2.Stock	53,56	55 / 1.550	110 / 3.100	3,548
Top 16 (Wohnung)	2.Stock	45,18	46 / 1.550	92 / 3.100	2,968
Top 17 (Wohnung)	1.Stock	48,58	54 / 1.550	108 / 3.100	3,484
Top 18-20 (Wohnung)	3.Stock	113,92	130 / 1.550	260 / 3.100	8,387
Top 21+22 (Wohnung)	3.Stock	54,56	56 / 1.550	112 / 3.100	3,613
Top 23-25 (Wohnung)	3.Stock	101,09	109 / 1.550	218 / 3.100	7,032
Top 26 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	91,51	109 / 1.550	218 / 3.100	7,032
Top 27 (Wohnung)	1.DG	46,66	58 / 1.550	116 / 3.100	3,742
Top 28 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	100,13	121 / 1.550	242 / 3.100	7,806
Top 29 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	96,07	118 / 1.550	236 / 3.100	7,613
Top 30 (Wohnung)	1.DG	46,05	58 / 1.550	116 / 3.100	3,742
<b>Summe: 1.550 / 1.550 (3.100 / 3.100)</b>					



Wien, 16.09.2015

## Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) -über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Leopoldstadt  
Grundbuch: 01657  
Einlagezahl: 1941  
Grundstück Nr.: 690/4

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) –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: 20

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) –befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

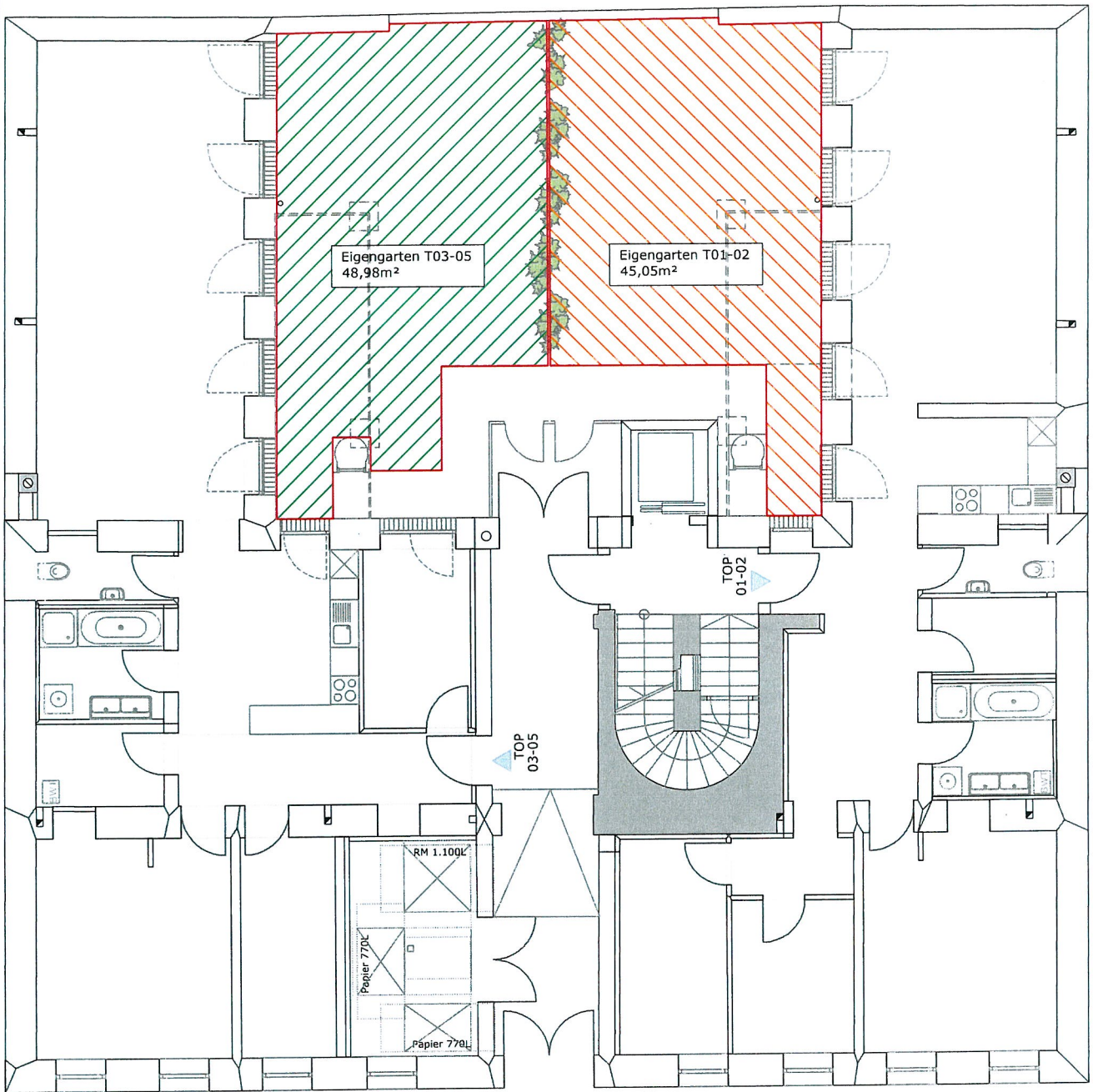
0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **20 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 37/446019-2014-119 vom 14.8.2015





SPRINGERGASSE 4, 1020 WIEN

GARTENFLÄCHEN n.m.



architektin dipl.ing. vera korab

zl-gmbH

Staatl. betugte und besiedete Ziviltechnikerin

12.08.15



