

Architekt Mag.arch. Oliver Fritz

A-1010 Wien, Opernring 6

TEL +43 664 3484040

E-Mail: o.fritz@or6.at

Gutachten

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

auf der Liegenschaft

EZ:	2655
Grundbuch:	Ottakring 01405
Bezirksgericht:	Hernals
GST-NR:	2850
GST-Adresse:	1160 Wien, Hasnerstraße 73

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

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

Wien, am 1.12.2022



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Name	Adresse
MKDB Immobilienentwicklungs GmbH	1010 Wien, Elisabethstraße 10/2

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 2655, Grundbuch Ottakring 01405, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung.

1.3. Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug EZ 2655 Grundbuch Ottakring 01405
- 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

2. Befund

2.1. Grundbuchsstand EZ 2655 Grundbuch Ottakring 01405

Liegenschaftsadresse: Hasnerstraße, 1170 Wien
Grundbuch: Ottakring 01405
Einlagezahl: 2655
Grundstücksnummer: 2850
Bezirksgericht: Hernals

2.2. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 2655 Grundbuch Ottakring 01405 mit dem Grundstück Nr. 2850 befindet sich in Hasnerstraße, 1160 Wien.

2.3. Liegenschaftseigentümer

- MKDB Immobilienentwicklungs GmbH FN461081k
- Elisabethstraße 10/2
 - 1010 Wien

2.4. Beschreibung der Zufahrt und der Lage

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Hasnerstraße.

Die Hasnerstraße ist eine nicht stark befahrene Straße (keine Durchzugsstraße). Bäume lockern das Straßenbild auf

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden.

Straßenseitig befindet sich der Haupttrakt mit 16 Wohnungen, hofseitig das Nebengebäude mit drei Wohnungen

2.5. Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Der Straßentrakt besteht aus dem Kellergeschoß (teilweise Unterkellerung), dem Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß sowie den beiden neu errichteten Dachgeschoßen.
(16 Wohnungen)

Der Hoftrakt besteht aus einem Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß mit drei Wohnungen.

Der Hauseingang befindet sich in der Mitte des Straßentraktes, wo sich auch im Innenhof der neu errichtete Aufzug befindet.

Alle Wohnungen im Altbestand (EG, 1. OG und 2. OG) werden generalsaniert, und die Wohnungen in den beiden Dachgeschoßen sind neu errichtet.

Alle neuen Wohnungen (1. und 2. DG und Hoftrakt) werden mit Luft-Wärmepumpe beheizt, die sanierten Wohnungen (EG, 1. und 2. OG) mit Gasthermen (Brennwertgerät) als Ergänzung zu den Gasthermen befinden sich auf den Dächern des Straßentraktes und Hofgebäudes zusätzlich noch Solarpaneele.

Alle Wohnungen werden in einer hochwertigen Ausführung renoviert und sind als neuwertig einzustufen. Die Fenster werden alle erneuert (Holzfenster) und mit einer Dreifachisolierverglasung versehen.

2.6. 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: 19 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

19 Wohnungen
0 Sonstige Selbständige Räumlichkeiten
0 Abstellplätze KFZ

Kategorie	Anzahl
Wohnung	19

2.7. Allgemeinflächen

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

2.8. 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.

3. Gutachten

3.1. 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 Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung.

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 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 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 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP 7 des Straßentraktes 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	Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): unmittelbar an der Straße	-15 %
A2	Gangküche	-5 %
A3	Bad und WC im gleichen Raum	-2,5 %
A4	Nordlage bei Wohnungen	-5 %
Z1	kleine Nutzfläche	15 %
Z2	Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	25 %
A5	Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)	-10 %

Wien, 12.10.2022

4. Nutzflächenaufstellung

4.1. Straßentrakt

4.1.1. Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	3,32	
Bad/WC	Erdgeschoß	2,69	
Kabinett	Erdgeschoß	11,48	
AR mit Kochgel, Zimmer	Erdgeschoß	8,92	
	Erdgeschoß	19,62	46,03
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	12,78	12,78
Zubehör			
Einlagerungsraum	Keller	2,26	2,26
Nutzfläche: 46,03 m²			

4.1.2. Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß	6,14	
Bad/WC	Erdgeschoß	2,12	
Zimmer	Erdgeschoß	18,03	26,29
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	7,80	7,80
Zubehör			
ELR 17	Erdgeschoß	2,52	2,52
Nutzfläche: 26,29 m²			

4.1.3. Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	2,68	
WC	Erdgeschoß	1,98	
Zimmer mit Kochgel.	Erdgeschoß	13,01	
Bad	Erdgeschoß	4,16	
Vorraum	Erdgeschoß	3,19	
Zimmer	Erdgeschoß	14,98	
Zimmer	Erdgeschoß	20,04	60,04
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	11,18	11,18
Zubehör			
ELR 2	Keller	2,26	2,26
Nutzfläche: 60,04 m²			

4.1.4. Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Obergeschoß	6,14	
WC	1.Obergeschoß	1,21	
Vorr. Mit Kochgel.	1.Obergeschoß	8,90	
Bad	1.Obergeschoß	2,67	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,47	
Kabinett	1.Obergeschoß	11,18	
WM	1.Obergeschoß	1,20	50,77
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	6,59	6,59
Zubehör			
ELR 16	Keller	1,92	1,92

Nutzfläche: 50,77 m²

4.1.5. Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Obergeschoß	6,48	
Bad/WC	1.Obergeschoß	2,25	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,08	27,81
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	2,93	2,93
Zubehör			
ELR 3	Keller	2,26	2,26

Nutzfläche: 27,81 m²

4.1.6. Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Obergeschoß	7,09	
Bad/WC	1.Obergeschoß	2,36	
Zimmer	1.Obergeschoß	14,89	24,34
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	4,88	4,88
Zubehör			
ELR 4	Keller	2,26	2,26

Nutzfläche: 24,34 m²

4.1.7. Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Obergeschoß	3,48	
WC	1.Obergeschoß	1,08	
AR	1.Obergeschoß	1,42	
Küche	1.Obergeschoß	10,32	
Bad	1.Obergeschoß	4,76	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,65	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,51	60,22
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	6,50	6,50
Zubehör			
ELR 5	Keller	2,26	2,26

Nutzfläche: 60,22 m²

4.1.8. Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Obergeschoß	10,48	
WC	2.Obergeschoß	1,27	
AR	2.Obergeschoß	1,22	
Vorr. Mit Kochgel.	2.Obergeschoß	8,84	
Bad	2.Obergeschoß	9,08	
Vorraum	2.Obergeschoß	1,82	
Zimmer	2.Obergeschoß	17,91	
Zimmer	2.Obergeschoß	10,88	
Zimmer	2.Obergeschoß	11,46	72,96
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoß	6,26	6,26
Zubehör			
ELR 6	Keller	2,25	2,25

Nutzfläche: 72,96 m²

4.1.9. Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	2.Obergeschoß	7,79	
Bad/WC	2.Obergeschoß	1,87	
Zimmer	2.Obergeschoß	22,83	32,49
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoß	7,81	7,81
Zubehör			
ELR 7	Keller	2,25	2,25

Nutzfläche: 32,49 m²

4.1.10. Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Obergeschoß	3,41	
WC	2.Obergeschoß	1,17	
AR	2.Obergeschoß	1,52	
Küche	2.Obergeschoß	10,37	
Bad.	2.Obergeschoß	4,77	
Vorraum	2.Obergeschoß	3,64	
Zimmer	2.Obergeschoß	19,45	
Zimmer	2.Obergeschoß	15,44	59,77
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoß	6,50	6,50
Zubehör			
ELR 8	Keller	2,25	2,25

Nutzfläche: 59,77 m²

4.1.11. Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum Vorraum mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	17,97	
WC	1.Dachgeschoß	1,96	
BAD	1.Dachgeschoß	4,72	
Zimmer	1.Dachgeschoß	19,77	
Zimmer	1.Dachgeschoß	12,78	57,20
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	6,24	6,24
Zubehör			
ELR 9	Keller	2,25	2,25

Nutzfläche: 57,20 m²

4.1.12. Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	6,35	
Bad/WC	1.Dachgeschoß	2,28	
Zimmer	1.Dachgeschoß	21,82	30,45
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	4,61	4,61
Zubehör			
ELR 10	Keller	2,25	2,25

Nutzfläche: 30,45 m²

4.1.13. Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	6,64	
Bad/WC	1.Dachgeschoß	2,28	
Zimmer	1.Dachgeschoß	22,03	30,95
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	4,30	4,30
Zubehör			
ELR 11	1.Dachgeschoß	2,25	2,25

Nutzfläche: 30,95 m²

4.1.14. Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	13,37	
Bad/WC	1.Dachgeschoß	2,86	
Zimmer	1.Dachgeschoß	10,98	
Zimmer	1.Dachgeschoß	20,70	47,91
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	12,65	12,65
Zubehör			
ELR 12	Keller	2,29	2,29

Nutzfläche: 47,91 m²

4.1.15. Top 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoß	3,35	
WC	2.Dachgeschoß	1,67	
Bad	2.Dachgeschoß	3,05	
Küche	2.Dachgeschoß	9,05	
Zimmer	2.Dachgeschoß	9,05	
Zimmer	2.Dachgeschoß	15,50	
Gang	2.Dachgeschoß	4,45	
Zimmer	2.Dachgeschoß	20,84	66,96
Zuschläge			
Dachterrasse	2.Dachgeschoß	5,10	5,10
Zubehör			
ELR 13	Keller	1,92	1,92

Nutzfläche: 66,96 m²

4.1.16. Top 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoß	5,62	
WC	2.Dachgeschoß	1,54	
Bad	2.Dachgeschoß	3,80	
Zimmer mit Kochgel.	2.Dachgeschoß	42,37	
Zimmer	2.Dachgeschoß	15,17	68,50
Zuschläge			
Dachterrasse	2.Dachgeschoß	19,89	19,89
Zubehör			
ELR 14	Keller	1,92	1,92

Nutzfläche: 68,50 m²

4.2. Hoftrakt

4.2.1. Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	4,82	
WC/Du	Erdgeschoß	3,28	
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß	35,65	
Gang	Obergeschoß	4,81	
Bad	Obergeschoß	2,89	
Zimmer	Obergeschoß	10,64	
Zimmer	Obergeschoß	19,74	81,83
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	31,91	31,91
Zubehör			
ELR 15	Keller	1,92	1,92

Nutzfläche: 81,83 m²

4.2.2. Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß	19,59	
DU/WC	Erdgeschoß	3,77	
Galerie	Obergeschoß	11,02	
Dusche	Obergeschoß	3,39	37,77
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	9,12	9,12
Nutzfläche: 37,77 m²			

4.2.3. Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	1,97	
Zimmer mit Kochgel.	Erdgeschoß	30,29	
WC/DU	Erdgeschoß	6,06	
Galerie	Obergeschoß	21,79	60,11
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	7,45	
Terrasse	Obergeschoß	18,12	25,57
Nutzfläche: 60,11 m²			

5. Ermittlung der Nutzwerte / m²

5.1. Straßentrakt

5.1.1. Top 1

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:		1,000
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): unmittelbar an der Straße	-15,00%	
Gangküche	-5,00%	
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nutzwert pro m²		0,775

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß		0,775
Bad/WC	Erdgeschoß		0,775
Kabinett	Erdgeschoß		0,775
AR mit Kochgel,	Erdgeschoß		0,775
Zimmer	Erdgeschoß		0,775
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,194
Zubehör			
Einlagerungsraum	Keller	0,20 % vom NW/m ²	0,002

5.1.2. Top 2

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:		1,000
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): unmittelbar an der Straße	-15,00%	
Gangküche	-5,00%	
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nordlage bei Wohnungen	-5,00%	
kleine Nutzfläche	15,00%	
Nutzwert pro m²		0,875

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß		0,875
Bad/WC	Erdgeschoß		0,875
Zimmer	Erdgeschoß		0,875
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	0,30 je m ²	0,300
Zubehör			
ELR 17	Erdgeschoß	20,00 % vom NW/m ²	0,175

5.1.3. Top 3

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:		1,000
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): unmittelbar an der Straße	-15,00%	
Nutzwert pro m²		0,850

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß		0,850
WC	Erdgeschoß		0,850
Zimmer mit Kochgel.	Erdgeschoß		0,850
Bad	Erdgeschoß		0,850
Vorraum	Erdgeschoß		0,850
Zimmer	Erdgeschoß		0,850
Zimmer	Erdgeschoß		0,850
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	25,00 % vom NW/m²	0,213
Zubehör			
ELR 2	Keller	15,00 % vom NW/m²	0,575

5.1.4. Top 4

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	1.Obergeschoß		1,000
WC	1.Obergeschoß		1,000
Vorr. Mit Kochgel.	1.Obergeschoß		1,000
Bad	1.Obergeschoß		1,000
Zimmer	1.Obergeschoß		1,000
Kabinett	1.Obergeschoß		1,000
WM	1.Obergeschoß		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	25,00 % vom NW/m²	0,250
Zubehör			
ELR 16	Keller	15,00 % vom NW/m²	0,150

5.1.5. Top 5

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Obergeschoß:		1,000
Gangküche	-5,00%	
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nordlage bei Wohnungen	-5,00%	
kleine Nutzfläche	15,00%	
Nutzwert pro m²		1,025

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgef.	1.Obergeschoß		1,025
Bad/WC	1.Obergeschoß		1,025
Zimmer	1.Obergeschoß		1,025
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,256
Zubehör			
ELR 3	Keller	0,15 % vom NW/m ²	0,002

5.1.6. Top 6

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Obergeschoß:			1,000
Gangküche		-5,00%	
Bad und WC im gleichen Raum		-2,50%	
Nordlage bei Wohnungen		-5,00%	
Nutzwert pro m²			0,875

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgef.	1.Obergeschoß		0,875
Bad/WC	1.Obergeschoß		0,875
Zimmer	1.Obergeschoß		0,875
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,219
Zubehör			
ELR 4	Keller	15,00 % vom NW/m ²	0,875

5.1.7. Top 7

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Obergeschoß		1,000
WC	1.Obergeschoß		1,000
AR	1.Obergeschoß		1,000
Küche	1.Obergeschoß		1,000
Bad	1.Obergeschoß		1,000
Zimmer	1.Obergeschoß		1,000
Zimmer	1.Obergeschoß		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
ELR 5	Keller	15,00 % vom NW/m ²	1,000

5.1.8. Top 8

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Obergeschoß		1,000
WC	2.Obergeschoß		1,000
AR	2.Obergeschoß		1,000
Vorr. Mit Kochgel.	2.Obergeschoß		1,000
Bad	2.Obergeschoß		1,000
Vorraum	2.Obergeschoß		1,000
Zimmer	2.Obergeschoß		1,000
Zimmer	2.Obergeschoß		1,000
Zimmer	2.Obergeschoß		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
ELR 6	Keller	15,00 % vom NW/m ²	1,000

5.1.9. Top 9

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Obergeschoß: 1,000
Gangküche -5,00%
Bad und WC im gleichen Raum -2,50%
Nordlage bei Wohnungen -5,00%
kleine Nutzfläche 15,00%
Nutzwert pro m² 1,025

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	2.Obergeschoß		1,025
Bad/WC	2.Obergeschoß		1,025
Zimmer	2.Obergeschoß		1,025
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,256
Zubehör			
ELR 7	Keller	15,00 % vom NW/m ²	1,025

5.1.10. Top 10

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Obergeschoß		1,000
WC	2.Obergeschoß		1,000
AR	2.Obergeschoß		1,000
Küche	2.Obergeschoß		1,000
Bad	2.Obergeschoß		1,000
Vorraum	2.Obergeschoß		1,000
Zimmer	2.Obergeschoß		1,000
Zimmer	2.Obergeschoß		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
ELR 8	Keller	15,00 % vom NW/m ²	1,000

5.1.11. Top 11

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:			1,000
Gangküche		-5,00%	
Nutzwert pro m²			0,950

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum Vorraum mit Kochgel.	1.Dachgeschoß		0,950
WC	1.Dachgeschoß		0,950
BAD	1.Dachgeschoß		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoß		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoß		0,950
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,238
Zubehör			
ELR 9	Keller	15,00 % vom NW/m ²	0,950

5.1.12. Top 12

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:			1,000
Gangküche		-5,00%	
Bad und WC im gleichen Raum		-2,50%	
Nutzwert pro m²			0,925

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Dachgeschoß		0,925
Bad/WC	1.Dachgeschoß		0,925
Zimmer	1.Dachgeschoß		0,925
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,231
Zubehör			
ELR 10	Keller	15,00 % vom NW/m ²	0,925

5.1.13. Top 13

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:		1,000
Gangküche	-5,00%	
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nordlage bei Wohnungen	-5,00%	
Nutzwert pro m²		0,875

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Dachgeschoß		0,875
Bad/WC	1.Dachgeschoß		0,875
Zimmer	1.Dachgeschoß		0,875
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,219
Zubehör			
ELR. 11	1.Dachgeschoß	15,00 % vom NW/m ²	0,131

5.1.14. Top 14

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:		1,000
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Gangküche	-5,00%	
Nutzwert pro m²		0,925

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorr. Mit Kochgel.	1.Dachgeschoß		0,925
Bad/WC	1.Dachgeschoß		0,925
Zimmer	1.Dachgeschoß		0,925
Zimmer	1.Dachgeschoß		0,925
Zuschläge			
Balkon	1.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,231
Zubehör			
ELR. 12	Keller	15,00 % vom NW/m ²	0,975

5.1.15. Top 15

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Dachgeschoß:		1,000
Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	25,00%	
Nutzwert pro m²		1,250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoß		1,250
WC	2.Dachgeschoß		1,250
Bad	2.Dachgeschoß		1,250
Küche	2.Dachgeschoß		1,250
Zimmer	2.Dachgeschoß		1,250
Zimmer	2.Dachgeschoß		1,250
Gang	2.Dachgeschoß		1,250
Zimmer	2.Dachgeschoß		1,250
Zuschläge			
Dachterrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,313
Zubehör			
ELR 13	Keller	15,00 % vom NW/m ²	1,250

5.1.16. Top 16

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Dachgeschoß:		1,000
Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	25,00%	
Nutzwert pro m²		1,250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Dachgeschoß		1,250
WC	2.Dachgeschoß		1,250
Bad	2.Dachgeschoß		1,250
Zimmer mit Kochgel.	2.Dachgeschoß		1,250
Zimmer	2.Dachgeschoß		1,250
Zuschläge			
Dachterrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,313
Zubehör			
ELR 14	Keller	15,00 % vom NW/m ²	1,250

5.2. Hoftrakt

5.2.1. Top 17

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:		1,000
Nordlage bei Wohnungen	-5,00%	
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)	-10,00%	
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nutzwert pro m²		0,825
Regelnutzwert Obergeschoß:		1,000
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nordlage bei Wohnungen	-5,00%	
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)	-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,825

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß		0,825
WC/Du	Erdgeschoß		0,825
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß		0,825
Gang	Obergeschoß		0,825
Bad	Obergeschoß		0,825
Zimmer	Obergeschoß		0,825
Zimmer	Obergeschoß		0,825
Zuschläge			
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	25,00 % vom NW/m²	0,206
Zubehör			
ELR 15	Keller	15,00 % vom NW/m²	0,850

5.2.2. Top 18

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:		1,000
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nordlage bei Wohnungen	-5,00%	
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)	-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,825
Regelnutzwert Obergeschoß:		1,000
Bad und WC im gleichen Raum	-2,50%	
Nordlage bei Wohnungen	-5,00%	
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)	-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,825

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß		0,825
DU/WC	Erdgeschoß		0,825
Galerie	Obergeschoß		0,825
Dusche	Obergeschoß		0,825
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,206

5.2.3. Top 19

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:			1,000
Nordlage bei Wohnungen		-5,00%	
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)		-10,00%	
Bad und WC im gleichen Raum		-2,50%	
Nutzwert pro m²			0,825
Regelnutzwert Obergeschoß:			1,000
Nordlage bei Wohnungen		-5,00%	
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)		-10,00%	
Bad und WC im gleichen Raum		-2,50%	
Nutzwert pro m²			0,825

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß		0,825
Zimmer mit Kochgel.	Erdgeschoß		0,825
WC/DU	Erdgeschoß		0,825
Galerie	Obergeschoß		0,825
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,206
Terrasse	Obergeschoß	25,00 % vom NW/m ²	0,206

6. Nutzwertberechnung

6.1. Straßentrakt

6.1.1. Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	3,32	0,775	2,573	
Bad/WC	Erdgeschoß	2,69	0,775	2,085	
Kabinett	Erdgeschoß	11,48	0,775	8,897	
AR mit Kochgel, Zimmer	Erdgeschoß	8,92	0,775	6,913	
	Erdgeschoß	19,62	0,775	15,206	36
Zuschläge					
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	12,78	0,194	2,479	2
Zubehör					
Einlagerungsraum	Keller	2,26	0,002	0,004	1
Mindestanteil: 39 von 984 (78 von 1.968)					

6.1.2. Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß	6,14	0,875	5,373	
Bad/WC	Erdgeschoß	2,12	0,875	1,855	
Zimmer	Erdgeschoß	18,03	0,875	15,776	23
Zuschläge					
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	7,80	0,300	2,340	2
Zubehör					
ELR 17	Erdgeschoß	2,52	0,175	0,441	1
Mindestanteil: 26 von 984 (52 von 1.968)					

6.1.3. Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	2,68	0,850	2,278	
WC	Erdgeschoß	1,98	0,850	1,683	
Zimmer mit Kochgel.	Erdgeschoß	13,01	0,850	11,059	
Bad	Erdgeschoß	4,16	0,850	3,536	
Vorraum	Erdgeschoß	3,19	0,850	2,712	
Zimmer	Erdgeschoß	14,98	0,850	12,733	
Zimmer	Erdgeschoß	20,04	0,850	17,034	51
Zuschläge					
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	11,18	0,213	2,381	2
Zubehör					
ELR 2	Keller	2,26	0,575	1,299	1
Mindestanteil: 54 von 984 (108 von 1.968)					

6.1.4. Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Obergeschoß	6,14	1,000	6,140	
WC	1.Obergeschoß	1,21	1,000	1,210	
Vorr. mit Kochgel.	1.Obergeschoß	8,90	1,000	8,900	
Bad	1.Obergeschoß	2,67	1,000	2,670	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,47	1,000	19,470	
Kabinett	1.Obergeschoß	11,18	1,000	11,180	
WM	1.Obergeschoß	1,20	1,000	1,200	51
Zuschläge					
Balkon	1.Obergeschoß	6,59	0,250	1,647	2
Zubehör					
ELR 16	Keller	1,92	0,150	0,288	1

Mindestanteil: 54 von 984 (108 von 1.968)

6.1.5. Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorr. mit Kochgel.	1.Obergeschoß	6,48	1,025	6,642	
Bad/WC	1.Obergeschoß	2,25	1,025	2,306	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,08	1,025	19,557	29
Zuschläge					
Balkon	1.Obergeschoß	2,93	0,256	0,750	1
Zubehör					
ELR 3	Keller	2,26	0,002	0,004	1

Mindestanteil: 31 von 984 (62 von 1.968)

6.1.6. Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorr. mit Kochgel.	1.Obergeschoß	7,09	0,875	6,204	
Bad/WC	1.Obergeschoß	2,36	0,875	2,065	
Zimmer	1.Obergeschoß	14,89	0,875	13,029	21
Zuschläge					
Balkon	1.Obergeschoß	4,88	0,219	1,068	1
Zubehör					
ELR 4	Keller	2,26	0,875	1,977	2

Mindestanteil: 24 von 984 (48 von 1.968)

6.1.7. Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Obergeschoß	3,48	1,000	3,480	
WC	1.Obergeschoß	1,08	1,000	1,080	
AR	1.Obergeschoß	1,42	1,000	1,420	
Küche	1.Obergeschoß	10,32	1,000	10,320	
Bad	1.Obergeschoß	4,76	1,000	4,760	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,65	1,000	19,650	
Zimmer	1.Obergeschoß	19,51	1,000	19,510	60
Zuschläge					
Balkon	1.Obergeschoß	6,50	0,250	1,625	2
Zubehör					
ELR 5	Keller	2,26	1,000	2,260	2

Mindestanteil: 64 von 984 (128 von 1.968)

6.1.8. Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Obergeschoß	10,48	1,000	10,480	
WC	2.Obergeschoß	1,27	1,000	1,270	
AR	2.Obergeschoß	1,22	1,000	1,220	
Vorr. mit Kochgel.	2.Obergeschoß	8,84	1,000	8,840	
Bad	2.Obergeschoß	9,08	1,000	9,080	
Vorraum	2.Obergeschoß	1,82	1,000	1,820	
Zimmer	2.Obergeschoß	17,91	1,000	17,910	
Zimmer	2.Obergeschoß	10,88	1,000	10,880	
Zimmer	2.Obergeschoß	11,46	1,000	11,460	73
Zuschläge					
Balkon	2.Obergeschoß	6,26	0,250	1,565	2
Zubehör					
ELR 6	Keller	2,25	1,000	2,250	2

Mindestanteil: 77 von 984 (154 von 1.968)

6.1.9. Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorr. mit Kochgel.	2.Obergeschoß	7,79	1,025	7,985	
Bad/WC	2.Obergeschoß	1,87	1,025	1,917	
Zimmer	2.Obergeschoß	22,83	1,025	23,401	33
Zuschläge					
Balkon	2.Obergeschoß	7,81	0,256	1,999	2
Zubehör					
ELR 7	Keller	2,25	1,025	2,306	2

Mindestanteil: 37 von 984 (74 von 1.968)

6.1.10. Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Obergeschoß	3,41	1,000	3,410	
WC	2.Obergeschoß	1,17	1,000	1,170	
AR	2.Obergeschoß	1,52	1,000	1,520	
Küche	2.Obergeschoß	10,37	1,000	10,370	
Bad	2.Obergeschoß	4,77	1,000	4,770	
Vorraum	2.Obergeschoß	3,64	1,000	3,640	
Zimmer	2.Obergeschoß	19,45	1,000	19,450	
Zimmer	2.Obergeschoß	15,44	1,000	15,440	60
Zuschläge					
Balkon	2.Obergeschoß	6,50	0,250	1,625	2
Zubehör					
ELR 8	Keller	2,25	1,000	2,250	2

Mindestanteil: 64 von 984 (128 von 1.968)

6.1.11. Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum Vorraum mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	17,97	0,950	17,072	
WC	1.Dachgeschoß	1,96	0,950	1,862	
BAD	1.Dachgeschoß	4,72	0,950	4,484	
Zimmer	1.Dachgeschoß	19,77	0,950	18,782	
Zimmer	1.Dachgeschoß	12,78	0,950	12,141	54
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschoß	6,24	0,238	1,485	1
Zubehör					
ELR 9	Keller	2,25	0,950	2,137	2

Mindestanteil: 57 von 984 (114 von 1.968)

6.1.12. Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorr. mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	6,35	0,925	5,874	
Bad/WC	1.Dachgeschoß	2,28	0,925	2,109	
Zimmer	1.Dachgeschoß	21,82	0,925	20,184	28
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschoß	4,61	0,231	1,064	1
Zubehör					
ELR 10	Keller	2,25	0,925	2,081	2

Mindestanteil: 31 von 984 (62 von 1.968)

6.1.13. Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorr. mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	6,64	0,875	5,810	
Bad/WC	1.Dachgeschoß	2,28	0,875	1,995	
Zimmer	1.Dachgeschoß	22,03	0,875	19,276	27
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschoß	4,30	0,219	0,941	1
Zubehör					
ELR. 11	1.Dachgeschoß	2,25	0,131	0,294	1

Mindestanteil: 29 von 984 (58 von 1.968)

6.1.14. Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorr. mit Kochgel.	1.Dachgeschoß	13,37	0,925	12,367	
Bad/WC	1.Dachgeschoß	2,86	0,925	2,646	
Zimmer	1.Dachgeschoß	10,98	0,925	10,157	
Zimmer	1.Dachgeschoß	20,70	0,925	19,148	44
Zuschläge					
Balkon	1.Dachgeschoß	12,65	0,231	2,922	3
Zubehör					
ELR.12	Keller	2,29	0,975	2,232	2

Mindestanteil: 49 von 984 (98 von 1.968)

6.1.15. Top 15

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Dachgeschoß	3,35	1,250	4,188	
WC	2.Dachgeschoß	1,67	1,250	2,088	
Bad	2.Dachgeschoß	3,05	1,250	3,813	
Küche	2.Dachgeschoß	9,05	1,250	11,313	
Zimmer	2.Dachgeschoß	9,05	1,250	11,313	
Zimmer	2.Dachgeschoß	15,50	1,250	19,375	
Gang	2.Dachgeschoß	4,45	1,250	5,563	
Zimmer	2.Dachgeschoß	20,84	1,250	26,050	84
Zuschläge					
Dachterrasse	2.Dachgeschoß	5,10	0,313	1,596	2
Zubehör					
ELR 13	Keller	1,92	1,250	2,400	2

Mindestanteil: 88 von 984 (176 von 1.968)

6.1.16. Top 16

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Dachgeschoß	5,62	1,250	7,025	
WC	2.Dachgeschoß	1,54	1,250	1,925	
Bad	2.Dachgeschoß	3,80	1,250	4,750	
Zimmer mit Kochgel.	2.Dachgeschoß	42,37	1,250	52,963	
Zimmer	2.Dachgeschoß	15,17	1,250	18,963	86
Zuschläge					
Dachterrasse	2.Dachgeschoß	19,89	0,313	6,225	6
Zubehör					
ELR 14	Keller	1,92	1,250	2,400	2

Mindestanteil: 94 von 984 (188 von 1.968)

6.2. Hoftrakt

6.2.1. Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	4,82	0,825	3,977	
WC/Du	Erdgeschoß	3,28	0,825	2,706	
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß	35,65	0,825	29,411	
Gang	Obergeschoß	4,81	0,825	3,968	
Bad	Obergeschoß	2,89	0,825	2,384	
Zimmer	Obergeschoß	10,64	0,825	8,778	
Zimmer	Obergeschoß	19,74	0,825	16,286	68
Zuschläge					
Terrasse/Garten	Erdgeschoß	31,91	0,206	6,573	7
Zubehör					
ELR 15	Keller	1,92	0,850	1,632	2

Mindestanteil: 77 von 984 (154 von 1.968)

6.2.2. Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
AR mit Kochgel.	Erdgeschoß	19,59	0,825	16,162	
DU/WC	Erdgeschoß	3,77	0,825	3,110	
Galerie	Obergeschoß	11,02	0,825	9,092	
Dusche	Obergeschoß	3,39	0,825	2,797	31
Zuschläge					
Terrasse	Erdgeschoß	9,12	0,206	1,878	2

Mindestanteil: 33 von 984 (66 von 1.968)

6.2.3. Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	1,97	0,825	1,625	
Zimmer mit Kochgel.	Erdgeschoß	30,29	0,825	24,989	
WC/DU	Erdgeschoß	6,06	0,825	5,000	
Galerie	Obergeschoß	21,79	0,825	17,977	50
Zuschläge					
Terrasse	Erdgeschoß	7,45	0,206	1,534	2
Terrasse	Obergeschoß	18,12	0,206	3,732	4

Mindestanteil: 56 von 984 (112 von 1.968)

7. Zusammenfassung

7.1. Straßentrakt

Bezeichnung	Art	Nutzfläche	Anteile	% Anteil
Top 1	Wohnung	46,03	39/984	3,963
Top 2	Wohnung	26,29	26/984	2,642
Top 3	Wohnung	60,04	54/984	5,488
Top 4	Wohnung	50,77	54/984	5,488
Top 5	Wohnung	27,81	31/984	3,150
Top 6	Wohnung	24,34	24/984	2,439
Top 7	Wohnung	60,22	64/984	6,504
Top 8	Wohnung	72,96	77/984	7,825
Top 9	Wohnung	32,49	37/984	3,760
Top 10	Wohnung	59,77	64/984	6,504
Top 11	Wohnung	57,20	57/984	5,793
Top 12	Wohnung	30,45	31/984	3,150
Top 13	Wohnung	30,95	29/984	2,947
Top 14	Wohnung	47,91	49/984	4,980
Top 15	Wohnung	66,96	88/984	8,943
Top 16	Wohnung	68,50	94/984	9,553
Zwischensumme		762,69	818/984	

7.2. Hoftrakt

Bezeichnung	Art	Nutzfläche	Anteile	% Anteil
Top 17	Wohnung	81,83	77/984	7,825
Top 18	Wohnung	37,77	33/984	3,354
Top 19	Wohnung	60,11	56/984	5,691
Zwischensumme		179,71	166/984	
Gesamtsumme		942,40	984/984	100