

Dipl. Ing. Franz Weiser
Zivilingenieur für Bauwesen
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
A-1130 Wien, Speisinger Straße 130
Tel. 01/596 73 71 0664 3461410
e-Mail: office@zt-weiser.at

NUTZWERTBERECHNUNG

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002
i.d.F WRN 2009 BGBl. 25/2009

für die Liegenschaft in

A-1140 Wien, Töpfelgasse 15-17
Gst-Nr. 240/4, 240/5, 240/6, EZ 154
Grundbuch 01210 Penzing
BG Fünfhaus

für

Fa. Projektentwicklungsgesellschaft
Töpfelgasse 15
1140 Wien



Wien, am 06.04.2017

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Fa. Projektentwicklung Töpfelgasse 15	1140 Wien, Töpfelgasse 15

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 154, Grundbuch Penzing, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

Ortsbesichtigung

25.10.2016

Bewertungstichtag

25.10.2016

Unterlagen / Grundlagen

- Einreichplan von Dipl.Ing.Franz Weiser
- Auswechslungsplan von Dipl.Ing.Franz Weiser
- Bestandplan von Dipl.Ing.Franz Weiser
-

Vorbemerkungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8, Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins (1) gerundet.

Erläuterungen:

Die Wohnhausanlage in A-1140 Wien, Töpfelgasse 17/Serravagasse 2, Gst-Nr. 240/4, 240/5, 240/6, EZ 154, Grundbuch 01210 Penzing, BG Fünfhaus besteht aus 2 Stiegen mit insgesamt 4 Büros und 15 Wohnungen.

Jede Stiege weist ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, 2 Obergeschoße und 2 Dachgeschoße auf.

Der Regelnutzwert für eine Wohnung sowie für ein Büro wird mit 1,00 angenommen.

Loggien werden entsprechend § 8, Abs. 2 WEG 2002 mit einem RNW von 0,50 der Wohnung und dem sich daraus ergebenden Zuschlag bewertet.

Terrassen werden entsprechend § 8, Abs. 2 WEG 2002 mit einem RNW von 0,25 der Wohnung und dem sich daraus ergebenden Zuschlag bewertet.

Der Einlagerungsraum im KG wird mit einem RNW von 0,40 in Rechnung gestellt.

Der Einlagerungsraum im EG (Abstellraum) wird mit einem RNW von 0,80 bewertet.

Die Kfz-Stellplätze in der Garage werden mit einem RNW von 0,80 in Rechnung gestellt.

Die Gartenfläche wird mit einem RNW von 0,10 bewertet.

Für Wohnungen im EG wird ein Abschlag von -5,0% in Rechnung gestellt.

Für Wohnungen, die mit Dachschrägen ausgestattet sind, wird ein weiterer Abschlag von -2,5% in Rechnung gestellt.

Für Wohnungen mit einem zweiten WC im Wohnungsverband wird ein Zuschlag von +2,5% verrechnet.

Ermittlung der Zuschläge und Abschläge

RNW für Wohnung	1,00
RNW für Büro	1,00
RNW für Einlagerungsraum im KG	0,40
RNW für Abstellplatz im EG	0,80
RNW für Loggien (für die Ermittlung als Zuschlag § 8 Abs. 2 WEG 2002)	0,50 des NW der Wohnung
RNW für Terrassen (für die Ermittlung als Zuschlag § 8 Abs. 2 WEG 2002)	0,25 des NW der Wohnung
RNW für Kfz-Stellplätze in Garage	0,80
RNW für Gartenflächen	0,10

Ermittlung der Abschläge und Zuschläge:

Abschläge:

A 1	-5,00%	für Lage der Wohnung im EG
A 2	-2,50%	für Räume mit teilweise Dachschrägen

Zuschläge:

Z 1	+2,50%	für 2. WC im Wohnungsverband
-----	--------	------------------------------

Nutzflächenaufstellung

Stiege 1 Büro

Top1/1a Büro

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Büro EG	EG	51,27	51,27
Nutzfläche			51,27

Top1/1b Büro

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Büro EG	EG	67,93	67,93
Zubehör			
AR1/1	EG	3,05	3,05
Nutzfläche			67,93

Stiege 1 Wohnungen

Top1/2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	1.ST	60,07	60,07
Zubehör			
Einlagerungsraum 5	KG	2,21	2,21
Nutzfläche			60,07

Top1/3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	1.ST	103,35	103,35
Zuschläge			
Balkon	1.ST	5,55	
Loggia	1.ST	1,98	7,53
Zubehör			
Einlagerungsraum 6	KG	3,88	
Gartenfläche HF3 Rampe	EG	15,00	18,88
Nutzfläche			103,35

Top1/4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	1.ST	84,23	84,23
Zuschläge			
Loggia	1.ST	5,19	5,19
Zubehör			
Einlagerungsraum 10	KG	3,46	3,46
Nutzfläche			84,23

Top1/5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	2.ST	69,89	69,89
Zuschläge			
Balkon	2.ST	7,50	7,50
Zubehör			
Einlagerungsraum 13	KG	2,21	2,21
Nutzfläche			69,89

Top1/6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	2.ST	103,31	103,31
Zubehör			
Einlagerungsraum 12	KG	3,88	3,88
Nutzfläche			103,31

Top1/7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	2.ST	86,08	86,08
Zuschläge			
Loggia	2.ST	1,98	
Balkon	2.ST	6,00	7,98
Zubehör			
Einlagerungsraum 14	KG	3,66	3,66
Nutzfläche			86,08

Top1/8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung 1.DG	1.DG	82,46	
Wohnung 2.DG	2.DG	39,07	121,53
Zuschläge			
Balkon 1.DG	1.DG	6,15	
Terrasse 2.DG	2.DG	15,38	21,53
Zubehör			
Einlagerungsraum 15	KG	5,85	5,85
Nutzfläche			121,53

Top1/9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung 1.DG	1.DG	61,68	
Wohnung 2.DG	2.DG	37,87	99,55
Zuschläge			
Balkon 1.DG	1.DG	9,91	
Terrasse 1.DG	1.DG	7,73	17,64
Zubehör			
Einlagerungsraum 16	KG	3,66	3,66
Nutzfläche			99,55

Top1/10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung 1.DG	1.DG	74,10	
Wohnung 2.DG	2.DG	39,05	113,15
Zuschläge			
Terrasse 1.DG	1.DG	20,79	20,79
Zubehör			
Einlagerungsraum 17	KG	4,52	4,52
Nutzfläche			113,15

Stiege 2 Büro

Top2/1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Büro	EG	82,59	82,59
Zubehör			
Garten	EG	41,80	
Abstellraum2/1	EG	3,05	
Abstellplatz 2/2	EG	5,25	
Einlagerungsraum 1	KG	2,34	52,44
Nutzfläche			82,59

Top2/2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Büro	EG	37,93	37,93
Zubehör			
Einlagerungsraum 2	KG	2,25	2,25
Nutzfläche			37,93

Stiege 2 Wohnungen

Top2/3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Büro/Wohnung	1.ST.	115,67	115,67
Zuschläge			
Terrasse	1.ST.	14,18	14,18
Zubehör			
Einlagerungsraum 11	KG	2,25	2,25
Nutzfläche			115,67

Top2/4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	1.ST.	82,53	82,53
Zuschläge			
Loggia	1.ST.	6,69	6,69
Zubehör			
Einlagerungsraum4	KG	2,25	2,25
Nutzfläche			82,53

Top2/5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	2.ST.	62,37	62,37
Zuschläge			
Terrasse	2.ST.	20,00	20,00
Zubehör			
Einlagerungsraum 3	KG	2,02	2,02
Nutzfläche			62,37

Top2/6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	2.ST.	75,90	75,90
Zuschläge			
Terrasse	2.ST.	40,00	40,00
Zubehör			
Einlagerungsraum 9	KG	3,46	3,46
Nutzfläche			75,90

Top2/7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	1.DG	66,85	
Wohnung	2.DG	28,55	95,40
Zuschläge			
Terrasse 1.DG	1.DG	6,44	6,44
Zubehör			
Einlagerungsraum 7	KG	3,88	3,88
Nutzfläche			95,40

Top2/8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	1.DG	70,54	
Wohnung	2.DG	41,63	112,17
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	6,94	6,94
Zubehör			
Einlagerungsraum 8	KG	3,88	3,88
Nutzfläche			112,17

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	m ²
KFZ Stellplatz 1	Stellplatz in Garage	12,50
KFZ Stellplatz 2	Stellplatz in Garage	12,50
KFZ Stellplatz 3	Stellplatz in Garage	12,50
KFZ Stellplatz 4	Stellplatz in Garage	12,50
KFZ Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz	11,50
KFZ Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz	11,50
KFZ Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz	11,50
KFZ Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz	12,00
KFZ Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz	11,50
KFZ Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz	11,50
KFZ Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz	12,00
KFZ Stellplatz 12	Tiefgaragenplatz	12,00
KFZ Stellplatz 13	Tiefgaragenplatz	12,00
KFZ Stellplatz 14	Tiefgaragenplatz	12,00
KFZ Stellplatz 15	Tiefgaragenplatz	12,00
Summe		179,50

Lager

Lager 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Lager 1	KG	9,75	9,75
Zubehör			
Gartenfläche HF 1 Atrium	KG	12,00	
Gartenfläche HF 2 Atrium	KG	12,00	24,00
Nutzfläche			9,75

Nutzflächenberechnung

Stiege 1 Büro

Top1/1a Büro

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Büro EG	EG				51,27 m ²
Nutzfläche: 51,27 m²					

Top1/1b Büro

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Büro EG	EG				67,93 m ²
Zubehör AR1/1	EG				3,05 m ²
Nutzfläche: 67,93 m²					

Stiege 1 Wohnungen

Top1/2

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	1.ST				60,07 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 5	KG				2,21 m ²
Nutzfläche: 60,07 m²					

Top1/3

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	1.ST				103,35 m ²
Zuschläge Balkon	1.ST				5,55 m ²
Loggia	1.ST				1,98 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 6	KG				3,88 m ²
Gartenfläche HF3 Rampe	EG				15,00 m ²
Nutzfläche: 103,35 m²					

Top1/4

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	1.ST				84,23 m ²
Zuschläge Loggia	1.ST				5,19 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 10	KG				3,46 m ²
Nutzfläche: 84,23 m²					

Top1/5

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	2.ST				69,89 m ²
Zuschläge Balkon	2.ST				7,50 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 13	KG				2,21 m ²
Nutzfläche: 69,89 m²					

Top1/6

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	2.ST				103,31 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 12	KG				3,88 m ²
Nutzfläche: 103,31 m²					

Top1/7

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	2.ST				86,08 m ²
Zuschläge Loggia	2.ST				1,98 m ²
Balkon	2.ST				6,00 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 14	KG				3,66 m ²
Nutzfläche: 86,08 m²					

Top1/8

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Wohnung 1.DG	1.DG				82,46 m ²
Wohnung 2.DG	2.DG				39,07 m ²
Zuschläge					
Balkon 1.DG	1.DG				6,15 m ²
Terrasse 2.DG	2.DG				15,38 m ²
Zubehör					
Einlagerungsraum 15	KG				5,85 m ²
Nutzfläche: 121,53 m²					

Top1/9

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Wohnung 1.DG	1.DG				61,68 m ²
Wohnung 2.DG	2.DG				37,87 m ²
Zuschläge					
Balkon 1.DG	1.DG				9,91 m ²
Terrasse 1.DG	1.DG				7,73 m ²
Zubehör					
Einlagerungsraum 16	KG				3,66 m ²
Nutzfläche: 99,55 m²					

Top1/10

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Wohnung 1.DG	1.DG				74,10 m ²
Wohnung 2.DG	2.DG				39,05 m ²
Zuschläge					
Terrasse 1.DG	1.DG				20,79 m ²
Zubehör					
Einlagerungsraum 17	KG				4,52 m ²
Nutzfläche: 113,15 m²					

Stiege 2 Büro**Top2/1**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Büro	EG				82,59 m ²
Zubehör					
Garten	EG				41,80 m ²
Abstellraum2/1	EG				3,05 m ²
Abstellplatz 2/2	EG				5,25 m ²
Einlagerungsraum 1	KG				2,34 m ²
Nutzfläche: 82,59 m²					

Top2/2

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Büro	EG				37,93 m ²
Zubehör Einlageungsraum 2	KG				2,25 m ²
Nutzfläche: 37,93 m²					

Stiege 2 Wohnungen

Top2/3

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Büro/Wohnung	1.ST.				115,67 m ²
Zuschläge Terrasse	1.ST.				14,18 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 11	KG				2,25 m ²
Nutzfläche: 115,67 m²					

Top2/4

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	1.ST.				82,53 m ²
Zuschläge Loggia	1.ST.				6,69 m ²
Zubehör Einlagerungsraum4	KG				2,25 m ²
Nutzfläche: 82,53 m²					

Top2/5

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume Wohnung	2.ST.				62,37 m ²
Zuschläge Terrasse	2.ST.				20,00 m ²
Zubehör Einlagerungsraum 3	KG				2,02 m ²
Nutzfläche: 62,37 m²					

Top 2/6

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Wohnung	2.ST.				75,90 m ²
Zuschläge					
Terrasse	2.ST.				40,00 m ²
Zubehör					
Einlagerungsraum 9	KG				3,46 m ²
Nutzfläche: 75,90 m²					

Top2/7

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Wohnung	1.DG				66,85 m ²
Wohnung	2.DG				28,55 m ²
Zuschläge					
Terrasse 1.DG	1.DG				6,44 m ²
Zubehör					
Einlagerungsraum 7	KG				3,88 m ²
Nutzfläche: 95,40 m²					

Top2/8

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Wohnung	1.DG				70,54 m ²
Wohnung	2.DG				41,63 m ²
Zuschläge					
Terrasse	1.DG				6,94 m ²
Zubehör					
Einlagerungsraum 8	KG				3,88 m ²
Nutzfläche: 112,17 m²					

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
KFZ Stellplatz 1	Stellplatz in Garage				12,50 m ²
KFZ Stellplatz 2	Stellplatz in Garage				12,50 m ²
KFZ Stellplatz 3	Stellplatz in Garage				12,50 m ²
KFZ Stellplatz 4	Stellplatz in Garage				12,50 m ²
KFZ Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz				11,50 m ²
KFZ Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz				11,50 m ²
KFZ Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz				11,50 m ²
KFZ Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz				12,00 m ²
KFZ Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz				11,50 m ²
KFZ Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz				11,50 m ²
KFZ Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz				12,00 m ²
KFZ Stellplatz 12	Tiefgaragenplatz				12,00 m ²
KFZ Stellplatz 13	Tiefgaragenplatz				12,00 m ²
KFZ Stellplatz 14	Tiefgaragenplatz				12,00 m ²
KFZ Stellplatz 15	Tiefgaragenplatz				12,00 m ²

Gesamtfläche: 179,50 m²

Lager

Lager 1

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Lager 1	KG				9,75 m ²
Zubehör					
Gartenfläche HF 1 Atrium	KG				12,00 m ²
Gartenfläche HF 2 Atrium	KG				12,00 m ²

Nutzfläche: 9,75 m²

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Stiege 1 Büro

Top1/1a Büro

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1 Lage im EG	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Büro EG	EG		0,950

Top1/1b Büro

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1 Lage im EG	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Büro EG	EG		0,950
Zubehör			
AR1/1	EG	0,40 je m ²	0,400

Stiege 1 Wohnungen

Top1/2

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.ST:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	1.ST		1,000
Zubehör			
Einlagerungsraum 5	KG	0,40 je m ²	0,400

Top1/3

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.ST: 1,0000
Z1 2.WC im Wohnungsverband 2,50%
Nutzwert pro m² 1,0250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	1.ST		1,025
Zuschläge			
Balkon	1.ST	25,00 % vom NW/m ²	0,256
Loggia	1.ST	50,00 % vom NW/m ²	0,513
Zubehör			
Einlagerungsraum 6	KG	0,40 je m ²	0,400
Gartenfläche HF3 Rampe	EG	0,10 je m ²	0,100

Top1/4

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.ST: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	1.ST		1,000
Zuschläge			
Loggia	1.ST	50,00 % vom NW/m ²	0,500
Zubehör			
Einlagerungsraum 10	KG	0,40 je m ²	0,400

Top1/5

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.ST: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	2.ST		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.ST	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 13	KG	0,40 je m ²	0,400

Top1/6

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.ST: 1,0000
Z1 2.WC im Wohnungsvrband 2,50%
Nutzwert pro m² 1,0250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	2.ST		1,025
Zubehör			
Einlagerungsraum 12	KG	0,40 je m ²	0,400

Top1/7

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.ST: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	2.ST		1,000
Zuschläge			
Loggia	2.ST	50,00 % vom NW/m ²	0,500
Balkon	2.ST	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 14	KG	0,40 je m ²	0,400

Top1/8

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG: 1,0000
Z1 2.WC im Wohnungsverband 2,50%
A2 Dachschrägen -2,50%
Nutzwert pro m² 1,0000

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

Regelnutzwert 2.DG: 1,0000
A2 Dachschrägen -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung 1.DG	1.DG		1,000
Wohnung 2.DG	2.DG		0,975
Zuschläge			
Balkon 1.DG	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Terrasse 2.DG	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,244
Zubehör			
Einlagerungsraum 15	KG	0,40 je m ²	0,400

Top1/9

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
A2 Dachschrägen	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
A2 Dachschrägen	-2,50%
Z1 2.WC im Wohnungsverband	2,50%
Nutzwert pro m²	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 ²
Räume			
Wohnung 1.DG	1.DG		0,975
Wohnung 2.DG	2.DG		1,000
Zuschläge			
Balkon 1.DG	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,244
Terrasse 1.DG	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,244
Zubehör			
Einlagerungsraum 16	KG	0,40 je m ²	0,400

Top1/10

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
Z1 2.WC im Wohnungsverband	2,50%
A2 Dachschrägen	-2,50%
Nutzwert pro m²	1,0000

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

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
A2 Dachschrägen	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung 1.DG	1.DG		1,000
Wohnung 2.DG	2.DG		0,975
Zuschläge			
Terrasse 1.DG	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 17	KG	0,40 je m ²	0,400

Stiege 2 Büro

Top2/1

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1 Lage im EG	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Büro	EG		0,950
Zubehör			
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100
Abstellraum2/1	EG	0,40 je m ²	0,400
Abstellplatz 2/2	EG	0,80 je m ²	0,800
Einlagerungsraum 1	KG	0,40 je m ²	0,400

Top2/2

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1 Lage im EG	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Büro	EG		0,950
Zubehör			
Einlageungsraum 2	KG	0,40 je m ²	0,400

Stiege 2 Wohnungen

Top2/3

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.ST.:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Büro/Wohnung	1.ST.		1,000
Zuschläge			
Terrasse	1.ST.	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 11	KG	0,40 je m ²	0,400

Top2/4

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.ST.: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	1.ST.		1,000
Zuschläge			
Loggia	1.ST.	50,00 % vom NW/m ²	0,500
Zubehör			
Einlagerungsraum4	KG	0,40 je m ²	0,400

Top2/5

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.ST.: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	2.ST.		1,000
Zuschläge			
Terrasse	2.ST.	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 3	KG	0,40 je m ²	0,400

Top2/6

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.ST.: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	2.ST.		1,000
Zuschläge			
Terrasse	2.ST.	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 9	KG	0,40 je m ²	0,400

Top2/7

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
A2 Dachschrägen	-2,50%
Z1 2. WC im Wohnungsverband	2,50%
Nutzwert pro m²	1,0000

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

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
A2 Dachschrägen	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	1.DG		1,000
Wohnung	2.DG		0,975
Zuschläge			
Terrasse 1.DG	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 7	KG	0,40 je m ²	0,400

Top2/8

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
A2 Dachschrägen	-2,50%
Z1 2.WC im Wohnungsverband	2,50%
Nutzwert pro m²	1,0000

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

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
A2 Dachschrägen	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Wohnung	1.DG		1,000
Wohnung	2.DG		0,975
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Einlagerungsraum 8	KG	0,40 je m ²	0,400

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Nutzwert / m ²
KFZ Stellplatz 1	Stellplatz in Garage	0,80
KFZ Stellplatz 2	Stellplatz in Garage	0,80
KFZ Stellplatz 3	Stellplatz in Garage	0,80
KFZ Stellplatz 4	Stellplatz in Garage	0,80
KFZ Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 12	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 13	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 14	Tiefgaragenplatz	0,80
KFZ Stellplatz 15	Tiefgaragenplatz	0,80

Lager

Lager 1

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert KG: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Lager 1	KG		0,400
Zubehör			
Gartenfläche HF 1 Atrium	KG	0,10 je m ²	0,100
Gartenfläche HF 2 Atrium	KG	0,10 je m ²	0,100

Nutzwertberechnung

Stiege 1 Büro

Top1/1a Büro

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Büro EG	EG	51,27	0,950	48,71	49
Mindestanteil: 49 von 1.851 (98 von 3.702)					

Top1/1b Büro

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Büro EG	EG	67,93	0,950	64,53	65
Zubehör					
AR1/1	EG	3,05	0,400	1	1
Mindestanteil: 66 von 1.851 (132 von 3.702)					

Stiege 1 Wohnungen

Top1/2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	1.ST	60,07	1,000	60,07	60
Zubehör					
Einlagerungsraum 5	KG	2,21	0,400	1	1
Mindestanteil: 61 von 1.851 (122 von 3.702)					

Top1/3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	1.ST	103,35	1,025	105,93	
Zuschläge					
Balkon	1.ST	5,55	0,256	1,00	
Loggia	1.ST	1,98	0,513	1,00	108
Zubehör					
Einlagerungsraum 6	KG	3,88	0,400	2	
Gartenfläche HF3 Rampe	EG	15,00	0,100	2	4
Mindestanteil: 112 von 1.851 (224 von 3.702)					

Top1/4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	1.ST	84,23	1,000	84,23	
Zuschläge					
Loggia	1.ST	5,19	0,500	3,00	87
Zubehör					
Einlagerungsraum 10	KG	3,46	0,400	1	1
Mindestanteil: 88 von 1.851 (176 von 3.702)					

Top1/5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	2.ST	69,89	1,000	69,89	
Zuschläge					
Balkon	2.ST	7,50	0,250	2,00	72
Zubehör					
Einlagerungsraum 13	KG	2,21	0,400	1	1
Mindestanteil: 73 von 1.851 (146 von 3.702)					

Top1/6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	2.ST	103,31	1,025	105,89	106
Zubehör					
Einlagerungsraum 12	KG	3,88	0,400	2	2
Mindestanteil: 108 von 1.851 (216 von 3.702)					

Top1/7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	2.STF	86,08	1,000	86,08	
Zuschläge					
Loggia	2.ST	1,98	0,500	1,00	
Balkon	2.ST	6,00	0,250	2,00	89
Zubehör					
Einlagerungsraum 14	KG	3,66	0,400	1	1
Mindestanteil: 90 von 1.851 (180 von 3.702)					

Top1/8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung 1.DG	1.DG	82,46	1,000	82,46	
Wohnung 2.DG	2.DG	39,07	0,975	38,09	
Zuschläge					
Balkon 1.DG	1.DG	6,15	0,250	2,00	
Terrasse 2.DG	2.DG	15,38	0,244	4,00	127
Zubehör					
Einlagerungsraum 15	KG	5,85	0,400	2	2

Mindestanteil: 129 von 1.851 (258 von 3.702)

Top1/9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung 1.DG	1.DG	61,68	0,975	60,14	
Wohnung 2.DG	2.DG	37,87	1,000	37,87	
Zuschläge					
Balkon 1.DG	1.DG	9,91	0,244	2,00	
Terrasse 1.DG	1.DG	7,73	0,244	2,00	102
Zubehör					
Einlagerungsraum 16	KG	3,66	0,400	1	1

Mindestanteil: 103 von 1.851 (206 von 3.702)

Top1/10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung 1.DG	1.DG	74,10	1,000	74,10	
Wohnung 2.DG	2.DG	39,05	0,975	38,07	
Zuschläge					
Terrasse 1.DG	1.DG	20,79	0,250	5,00	117
Zubehör					
Einlagerungsraum 17	KG	4,52	0,400	2	2

Mindestanteil: 119 von 1.851 (238 von 3.702)

Stiege 2 Büro

Top2/1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Büro	EG	82,59	0,950	78,46	78
Zubehör					
Garten	EG	41,80	0,100	4	
Abstellraum2/1	EG	3,05	0,400	1	
Abstellplatz 2/2	EG	5,25	0,800	4	
Einlagerungsraum 1	KG	2,34	0,400	1	10

Mindestanteil: 88 von 1.851 (176 von 3.702)

Top2/2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Büro	EG	37,93	0,950	36,03	36
Zubehör					
Einlageungsraum 2	KG	2,25	0,400	1	1

Mindestanteil: 37 von 1.851 (74 von 3.702)

Stiege 2 Wohnungen

Top2/3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Büro/Wohnung	1.ST.	115,67	1,000	115,67	
Zuschläge					
Terrasse	1.ST.	14,18	0,250	4,00	120
Zubehör					
Einlagerungsraum 11	KG	2,25	0,400	1	1
Mindestanteil: 121 von 1.851 (242 von 3.702)					

Top2/4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	1.ST.	82,53	1,000	82,53	
Zuschläge					
Loggia	1.ST.	6,69	0,500	3,00	86
Zubehör					
Einlagerungsraum4	KG	2,25	0,400	1	1
Mindestanteil: 87 von 1.851 (174 von 3.702)					

Top2/5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	2.ST.	62,37	1,000	62,37	
Zuschläge					
Terrasse	2.ST.	20,00	0,250	5,00	67
Zubehör					
Einlagerungsraum 3	KG	2,02	0,400	1	1
Mindestanteil: 68 von 1.851 (136 von 3.702)					

Top2/6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	2.ST.	75,90	1,000	75,90	
Zuschläge					
Terrasse	2.ST.	40,00	0,250	10,00	86
Zubehör					
Einlagerungsraum 9	KG	3,46	0,400	1	1
Mindestanteil: 87 von 1.851 (174 von 3.702)					

Top2/7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	1.DG	66,85	1,000	66,85	
Wohnung	2.DG	28,55	0,975	27,84	
Zuschläge					
Terrasse 1.DG	1.DG	6,44	0,250	2,00	97
Zubehör					
Einlagerungsraum 7	KG	3,88	0,400	2	2

Mindestanteil: 99 von 1.851 (198 von 3.702)

Top2/8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	1.DG	70,54	1,000	70,54	
Wohnung	2.DG	41,63	0,975	40,59	
Zuschläge					
Terrasse	1.DG	6,94	0,250	2,00	113
Zubehör					
Einlagerungsraum 8	KG	3,88	0,400	2	2

Mindestanteil: 115 von 1.851 (230 von 3.702)

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Summe gerundet
KFZ Stellplatz 1	Stellplatz in Garage	12,50	0,800	10
KFZ Stellplatz 2	Stellplatz in Garage	12,50	0,800	10
KFZ Stellplatz 3	Stellplatz in Garage	12,50	0,800	10
KFZ Stellplatz 4	Stellplatz in Garage	12,50	0,800	10
KFZ Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz	11,50	0,800	9
KFZ Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz	11,50	0,800	9
KFZ Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz	11,50	0,800	9
KFZ Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz	12,00	0,800	10
KFZ Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz	11,50	0,800	9
KFZ Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz	11,50	0,800	9
KFZ Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz	12,00	0,800	10
KFZ Stellplatz 12	Tiefgaragenplatz	12,00	0,800	10
KFZ Stellplatz 13	Tiefgaragenplatz	12,00	0,800	10
KFZ Stellplatz 14	Tiefgaragenplatz	12,00	0,800	10
KFZ Stellplatz 15	Tiefgaragenplatz	12,00	0,800	10

Lager

Lager 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Lager 1	KG	9,75	0,400	3,90	4
Zubehör					
Gartenfläche HF 1 Atrium	KG	12,00	0,100	1	
Gartenfläche HF 2 Atrium	KG	12,00	0,100	1	2

Mindestanteil: 6 von 1.851 (12 von 3.702)

Zusammenfassung

Stiege 1 Büro

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top1/1a Büro	EG	51,27	49 / 1.851	98 / 3.702	2,647
Top1/1b Büro	EG	67,93	66 / 1.851	132 / 3.702	3,566

Stiege 1 Wohnungen

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top1/2	1.ST	60,07	61 / 1.851	122 / 3.702	3,296
Top1/3	1.ST	103,35	112 / 1.851	224 / 3.702	6,051
Top1/4	1.ST	84,23	88 / 1.851	176 / 3.702	4,754
Top1/5	2.ST	69,89	73 / 1.851	146 / 3.702	3,944
Top1/6	2.ST	103,31	108 / 1.851	216 / 3.702	5,835
Top1/7	2.ST	86,08	90 / 1.851	180 / 3.702	4,862
Top1/8	1.DG, 2.DG	121,53	129 / 1.851	258 / 3.702	6,969
Top1/9	1.DG, 2.DG	99,55	103 / 1.851	206 / 3.702	5,565
Top1/10	1.DG, 2.DG	113,15	119 / 1.851	238 / 3.702	6,429

Stiege 2 Büro

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top2/1	EG	82,59	88 / 1.851	176 / 3.702	4,754
Top2/2	EG	37,93	37 / 1.851	74 / 3.702	1,999

Stiege 2 Wohnungen

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top2/3	1.ST.	115,67	121 / 1.851	242 / 3.702	6,537
Top2/4	1.ST.	82,53	87 / 1.851	174 / 3.702	4,700
Top2/5	2.ST.	62,37	68 / 1.851	136 / 3.702	3,674
Top2/6	2.ST.	75,90	87 / 1.851	174 / 3.702	4,700
Top2/7	1.DG, 2.DG	95,40	99 / 1.851	198 / 3.702	5,348
Top2/8	1.DG, 2.DG	112,17	115 / 1.851	230 / 3.702	6,213
KFZ Stellplatz 1	Stellplatz in Garage	12,50	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 2	Stellplatz in Garage	12,50	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 3	Stellplatz in Garage	12,50	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 4	Stellplatz in Garage	12,50	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz	11,50	9 / 1.851	18 / 3.702	0,486
KFZ Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz	11,50	9 / 1.851	18 / 3.702	0,486
KFZ Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz	11,50	9 / 1.851	18 / 3.702	0,486
KFZ Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz	12,00	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz	11,50	9 / 1.851	18 / 3.702	0,486
KFZ Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz	11,50	9 / 1.851	18 / 3.702	0,486
KFZ Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz	12,00	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540

KFZ Stellplatz 12	Tiefgaragenplatz	12,00	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 13	Tiefgaragenplatz	12,00	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 14	Tiefgaragenplatz	12,00	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540
KFZ Stellplatz 15	Tiefgaragenplatz	12,00	10 / 1.851	20 / 3.702	0,540

Lager

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Lager 1	KG	9,75	6 / 1.851	12 / 3.702	0,324
Summe: 1.851 / 1.851 (3.702 / 3.702)					

