

Mag.(FH) Bernd Kühr, MRICS

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für das Immobilienwesen

# Gutachten

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

auf der Liegenschaft

EZ: 2571  
Grundbuch: Währing 01514  
Bezirksgericht: Döbling  
GST-NR: 713/2, 713/12  
GST-Adresse: 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 161, 161A

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

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

Wien, am 15.07.2021

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien  
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien  
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



## Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben .....	3
Befund.....	5
Gutachten.....	7
Nutzflächenaufstellung .....	9
Peter-Jordan-Straße 161 .....	9
Peter-Jordan-Straße 161A.....	14
Peter-Jordan-Straße 161 .....	19
Peter-Jordan-Straße 161A.....	21
Ermittlung der Nutzwerte / m <sup>2</sup> .....	23
Peter-Jordan-Straße 161 .....	23
Peter-Jordan-Straße 161A.....	32
Peter-Jordan-Straße 161 .....	41
Peter-Jordan-Straße 161A.....	44
Nutzwertberechnung .....	47
Peter-Jordan-Straße 161 .....	47
Peter-Jordan-Straße 161A.....	52
Peter-Jordan-Straße 161 .....	57
Peter-Jordan-Straße 161A.....	59
Zusammenfassung.....	61
Peter-Jordan-Straße 161 .....	61
Peter-Jordan-Straße 161A.....	62
Gutachten.....	64



## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

Name	Adresse
BIP Immobilien Development GmbH	1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5/7.1

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 2571, Grundbuch Währing 01514, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung.

### Besichtigungsdatum

07.02.2020

### Bewertungsstichtag

18.06.2021

### Behördliche Genehmigungen

-) Peter-Jordan-Straße 161

- ✚ Baubewilligungsbescheid - MA37/18-Peter-Jordan-Straße 161/27971-1/2010 vom 24.10.2011
- ✚ Bescheid 1. Planwechsel - MA37/436030-2014-119 vom 10.04.2018
- ✚ Bescheid 2. Planwechsel - MA37/436030-2014-134 vom 14.10.2019
- ✚ Bescheid Bauliche Herstellungen - MA37/899953-2020-1 vom 16.04.2021

-) Peter-Jordan-Straße 161A

- ✚ Baubewilligungsbescheid - MA37/18-Peter-Jordan-Straße 161/45539-1/2010 vom 24.10.2011
- ✚ Bescheid 1. Planwechsel - MA37/427529-2014-59 vom 03.04.2018
- ✚ Bescheid 2. Planwechsel - MA37/427529-2014-71 vom 27.11.2019

## Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug EZ 2571 Grundbuch Währing 01514
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Nutzflächen sind aus dem Einreichplan (21.07.2020, Plan-Nr. 221/301), 1. (30.01.2018, Plan-Nr. 221/11) und 2. Planwechsel (18.06.2019, Plan-Nr. 221/201) entnommen worden
- Die Nummerierung der Stellplätze im Gebäude Peter-Jordan-Straße 161A wurden aus dem Gleichstück zum Bestandsplan inkl. der Ergänzung der Parkplatznummerierung vom 18.11.2019 entnommen (Plan-Nr. 222/B02)
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheide
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 12.04.2018
- 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, 4. Aufl., 2018, Manz-Verlag
- Erfahrungen über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 - idgF. Stadt Wien MA 25



## Befund

### Grundbuchsstand EZ 2571 Grundbuch Währing 01514

Liegenschaftsadresse: Peter-Jordan-Straße 161, 161A, 1180 Wien  
Grundbuch: Währing 01514  
Einlagezahl: 2571  
Grundstücksnummer: 713/2, 713/12  
Bezirksgericht: Döbling

### Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 2571 Grundbuch Währing 01514 mit den Grundstücken Nr. 713/2, 713/12 befindet sich in 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 161, 161A.

### Beschreibung der Zufahrt und der Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Norden des 18. Wiener Gemeindebezirks, nahe der Grenze des 19. Bezirks in ruhiger Grünlage. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern in großteils offener Bauweise. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Peter-Jordan-Straße.

### Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft ist eine Wohnhausanlage in freistehender Bauweise mit insgesamt 18 Wohnungen und 18 Tiefgaragenstellplätzen errichtet. Es bestehen zwei Gebäude mit den Adressen Peter-Jordan-Straße 161 und Peter-Jordan-Straße 161A. Das Gebäude Peter-Jordan-Straße 161 besteht aus fünf oberirdischen und zwei unterirdischen Geschossen; 161A aus fünf ober- und einem unterirdischen Geschoss und ist nur über den Hauseingang der Stiege Peter-Jordan-Straße 161 erreichbar. Im Garagengeschoss befindet sich die Garage mit 18 Stellplätzen sowie diverse Technik- und Abstellräume. Im Kellergeschoss 1 sind die Einlagerungsräume, ein Technikraum sowie ein Fahrradabstellraum situiert. Das Eingangsfoyer befindet sich im Erdgeschoss, der Müllplatz an der Grundgrenze zur Peter-Jordan-Straße. Die vertikale Erschließung erfolgt mittels Stiegenhaus und Aufzug.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade errichtet. Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung. Die Dachdeckung ist aus Rhombenplatten und Blechbahnen ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt mit einem Gas-Brennwert Kessel in Verbindung mit Luft/Wasser Wärmepumpenanlage für Warmwasserbereitung. In den Wohnungen erfolgt die Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung (Bäder zusätzlich Handtuchheizkörper). Die Wohnungen Top 7, 8 und 9 der Peter-Jordan-Straße 161 und 161A sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Die restlichen Wohnungen sind für eine spätere Nachrüstung einer Klimaanlage vorbereitet.



Der Boden in den Aufenthalts-, Vor- und Abstellräumen und Küchen ist ein Zweischicht-Fertigklebeparkett. In den Bädern, WC's und teilweise Abstellräumen ist Feinsteinzeug verlegt. Die Fenster sind wärmegeämmte Holz-Isolierglasfenster bzw. die Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Alu-Deckschalen und mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag. Die Außenjalousien in den Wohnungen Peter-Jordan-Straße 161 und 161A Top 3 bis Top 9 sind elektrisch über Funk gesteuert. Die Außenrollläden im Erdgeschoß sind bei allen Terrassentüren und -fenstern elektrisch gesteuert.

## **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: 36 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**18 Wohnungen**  
**0 Sonstige Selbständige Räumlichkeiten**  
**18 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

<b>Kategorie</b>	<b>Anzahl</b>
Tiefgaragenplatz	18
Wohnung	18

## **Allgemeinflächen**

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



## Gutachten

### Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die 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 / m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoß befindliche Wohnung Haus 161A Top 03 angesetzt. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Zimmer, einem Schrankraum, einem Abstellraum, einem WC, einem Bad, einer Wohnküche, einer Loggia, einem Balkon und einem Einlagerungsmagazin als Zubehör.**

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.

**Regelnutzwerte:**

Wohnung	1,00
KFZ-Stellplatz	0,75

**Zubehör/Zuschläge:**

Einlagerungsmagazin	0,15/m <sup>2</sup>
Eigengarten	0,05/m <sup>2</sup> (Peter-Jordan-Straße 161 Top 1 und 2) bzw. 0,10/m <sup>2</sup> (Peter-Jordan-Straße 161A Top 1 und 2)
Loggia	50 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes
Balkon/Terrasse	25 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes

**Zuschläge und Abstriche:**

Kürzel	Bezeichnung	Prozent
A1	Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): unmittelbar an der Straße	-5 %
A2	Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): hofseitig	-2,5 %
A3	Straßenlage: Lage an verkehrsarmer Straße (Peter-Jordan-Str. 161)	-2,5 %
Z1	Lage im 1. Dachgeschoß	5 %
Z2	Lage im 2. Dachgeschoß	10 %
Z3	zusätzliches Bad mit WC im Wohnungsverband	7,5 %
Z4	Bad mit Badewanne und Dusche	2,5 %
Z5	Aufzug führt direkt in die Wohnung Top 9	5 %
A4	Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 8, 9	-5 %
A5	Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 7	-2,5 %
A6	Lage unter Flachdach oder Terrasse	-2,5 %



## Nutzflächenaufstellung

### Peter-Jordan-Straße 161

#### Wohnung Haus 161 Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01 und Einlagerungsmagazin 01

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG	7,57	
Zimmer	EG	11,09	
Schrankraum	EG	2,66	
WC	EG	1,76	
Bad	EG	4,44	
Wohnküche	EG	32,10	
Loggia	EG	0,97	60,59
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	9,74	9,74
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 01	EG	24,01	
EM 01	KG 1	4,45	28,46

**Nutzfläche: 60,59 m<sup>2</sup>**

#### Wohnung Haus 161 Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02 und Einlagerungsmagazin 02

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG	9,16	
Zimmer	EG	10,01	
Zimmer	EG	10,57	
WC	EG	1,34	
Bad	EG	6,38	
Schrankraum	EG	2,85	
Abstellraum	EG	1,18	
Wohnküche	EG	35,70	
Loggia	EG	1,25	78,44
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	11,98	11,98
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 02	EG	44,68	
EM 02	KG 1	4,47	49,15

**Nutzfläche: 78,44 m<sup>2</sup>**



### Wohnung Haus 161 Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 03

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG	6,33	
Zimmer	1.OG	11,09	
Schrankraum	1.OG	3,13	
WC	1.OG	1,76	
Bad	1.OG	4,44	
Abstellraum	1.OG	1,61	
Wohnküche	1.OG	35,96	
Loggia	1.OG	1,39	65,71
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	8,88	8,88
<b>Zubehör</b>			
EM 03	KG 1	4,92	4,92

**Nutzfläche: 65,71 m<sup>2</sup>**

### Wohnung Haus 161 Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 09

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG	10,18	
Zimmer	1.OG	10,94	
Zimmer	1.OG	13,72	
Schrankraum	1.OG	3,26	
Bad	1.OG	7,37	
WC	1.OG	1,84	
Abstellraum	1.OG	2,11	
Wohnküche	1.OG	40,11	
Loggia	1.OG	1,79	91,32
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	11,09	11,09
<b>Zubehör</b>			
EM 09	KG 1	4,23	4,23

**Nutzfläche: 91,32 m<sup>2</sup>**



### Wohnung Haus 161 Top 05 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG	6,33	
Zimmer	2.OG	11,09	
Schrankraum	2.OG	3,13	
WC	2.OG	1,76	
Bad	2.OG	4,44	
Abstellraum	2.OG	1,61	
Wohnküche	2.OG	35,96	
Loggia	2.OG	1,39	65,71
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	8,88	8,88
<b>Zubehör</b>			
EM 10	KG 1	4,23	4,23

Nutzfläche: 65,71 m<sup>2</sup>

### Wohnung Haus 161 Top 06 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 06

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG	10,18	
Zimmer	2.OG	10,94	
Zimmer	2.OG	13,72	
Schrankraum	2.OG	3,26	
Bad	2.OG	7,37	
WC	2.OG	1,84	
Abstellraum	2.OG	2,11	
Wohnküche	2.OG	40,11	
Loggia	2.OG	1,79	91,32
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	11,09	11,09
<b>Zubehör</b>			
EM 06	KG 1	4,10	4,10

Nutzfläche: 91,32 m<sup>2</sup>



### Wohnung Haus 161 Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 07

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG	7,59	
Zimmer	1.DG	10,87	
Schrankraum	1.DG	2,66	
WC	1.DG	1,76	
Bad	1.DG	4,44	
Wohnküche	1.DG	24,34	51,66
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	10,28	
Terrasse	1.DG	8,99	19,27
<b>Zubehör</b>			
EM 07	KG 1	3,92	3,92

Nutzfläche: 51,66 m<sup>2</sup>

### Wohnung Haus 161 Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 08

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG	9,16	
Zimmer	1.DG	10,01	
Zimmer	1.DG	10,57	
Schrankraum	1.DG	2,85	
Bad	1.DG	6,52	
WC	1.DG	1,34	
Abstellraum	1.DG	1,20	
Wohnküche	1.DG	33,16	74,81
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	12,42	
Terrasse	1.DG	2,11	14,53
<b>Zubehör</b>			
EM 08	KG 1	3,81	3,81

Nutzfläche: 74,81 m<sup>2</sup>



### Wohnung Haus 161 Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 05

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.DG	11,28	
Abstellraum	2.DG	2,39	
Zimmer	2.DG	13,06	
WC	2.DG	2,80	
Wohnküche	2.DG	33,74	
Zimmer	2.DG	15,48	
Bad/WC	2.DG	8,42	
Vorraum	2.DG	3,52	90,69
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.DG	22,36	22,36
<b>Zubehör</b>			
EM 05	KG 1	6,00	6,00

**Nutzfläche: 90,69 m<sup>2</sup>**



## Peter-Jordan-Straße 161A

### Wohnung Haus 161a Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01a und Einlagerungsmagazin 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG	7,59	
Zimmer	EG	11,09	
Schrankraum	EG	2,66	
WC	EG	1,76	
Bad	EG	4,44	
Wohnküche	EG	32,10	
Loggia	EG	0,97	60,61
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	18,72	18,72
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 01a	EG	60,94	
EM 11	KG 1	3,82	64,76

**Nutzfläche: 60,61 m<sup>2</sup>**

### Wohnung Haus 161a Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02a und Einlagerungsmagazin 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG	9,18	
Zimmer	EG	10,01	
Zimmer	EG	10,57	
WC	EG	1,34	
Bad	EG	6,52	
Schrankraum	EG	2,85	
Abstellraum	EG	1,20	
Wohnküche	EG	35,86	
Loggia	EG	1,26	78,79
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	14,76	14,76
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 02a	EG	134,05	
EM 12	KG 1	5,18	139,23

**Nutzfläche: 78,79 m<sup>2</sup>**



### Wohnung Haus 161a Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG	6,33	
Zimmer	1.OG	11,09	
Schrankraum	1.OG	3,13	
WC	1.OG	1,76	
Bad	1.OG	4,44	
Abstellraum	1.OG	1,61	
Wohnküche	1.OG	35,96	
Loggia	1.OG	1,39	65,71
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	8,88	8,88
<b>Zubehör</b>			
EM 13	KG 1	5,19	5,19

Nutzfläche: 65,71 m<sup>2</sup>

### Wohnung Haus 161a Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG	10,18	
Zimmer	1.OG	10,94	
Zimmer	1.OG	13,72	
Schrankraum	1.OG	3,26	
Bad	1.OG	7,37	
WC	1.OG	1,84	
Abstellraum	1.OG	2,11	
Wohnküche	1.OG	40,11	
Loggia	1.OG	1,79	91,32
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	11,09	11,09
<b>Zubehör</b>			
EM 14	KG 1	3,29	3,29

Nutzfläche: 91,32 m<sup>2</sup>



### Wohnung Haus 161a Top 05 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG	6,33	
Zimmer	2.OG	11,09	
Schrankraum	2.OG	3,13	
WC	2.OG	1,76	
Bad	2.OG	4,44	
Abstellraum	2.OG	1,61	
Wohnküche	2.OG	35,96	
Loggia	2.OG	1,39	65,71
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	8,88	8,88
<b>Zubehör</b>			
EM 15	KG 1	3,27	3,27

Nutzfläche: 65,71 m<sup>2</sup>

### Wohnung Haus 161a Top 06 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG	10,18	
Zimmer	2.OG	10,94	
Zimmer	2.OG	13,72	
Schrankraum	2.OG	3,26	
Bad	2.OG	7,37	
WC	2.OG	1,84	
Abstellraum	2.OG	2,11	
Wohnküche	2.OG	40,11	
Loggia	2.OG	1,79	91,32
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	11,09	11,09
<b>Zubehör</b>			
EM 16	KG 1	5,45	5,45

Nutzfläche: 91,32 m<sup>2</sup>



**Wohnung Haus 161a Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 17**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG	7,59	
Zimmer	1.DG	10,87	
Schrankraum	1.DG	2,66	
WC	1.DG	1,76	
Bad	1.DG	4,44	
Wohnküche	1.DG	24,34	51,66
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	10,28	
Terrasse	1.DG	8,99	19,27
<b>Zubehör</b>			
EM 17	KG 1	4,23	4,23

**Nutzfläche: 51,66 m<sup>2</sup>**

**Wohnung Haus 161a Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 18**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG	9,16	
Zimmer	1.DG	10,01	
Zimmer	1.DG	10,57	
Schrankraum	1.DG	2,85	
Bad	1.DG	6,52	
WC	1.DG	1,34	
Abstellraum	1.DG	1,20	
Wohnküche	1.DG	33,16	74,81
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	12,42	
Terrasse	1.DG	2,11	14,53
<b>Zubehör</b>			
EM 18	KG 1	4,23	4,23

**Nutzfläche: 74,81 m<sup>2</sup>**



### Wohnung Haus 161a Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 04

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.DG	11,28	
Abstellraum	2.DG	2,39	
Zimmer	2.DG	13,06	
WC	2.DG	2,80	
Wohnküche	2.DG	33,74	
Zimmer	2.DG	15,48	
Bad/WC	2.DG	8,42	
Vorraum	2.DG	3,52	90,69
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.DG	22,36	22,36
<b>Zubehör</b>			
EM 04	KG 1	7,52	7,52

**Nutzfläche: 90,69 m<sup>2</sup>**



## Peter-Jordan-Straße 161

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,78	14,78

**Nutzfläche: 14,78 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,12	13,12

**Nutzfläche: 13,12 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,22	14,22

**Nutzfläche: 14,22 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,12	13,12

**Nutzfläche: 13,12 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	12,70	12,70

**Nutzfläche: 12,70 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	12,93	12,93

**Nutzfläche: 12,93 m<sup>2</sup>**



### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,12	13,12

**Nutzfläche: 13,12 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,10	14,10

**Nutzfläche: 14,10 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,20	13,20

**Nutzfläche: 13,20 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,65	14,65

**Nutzfläche: 14,65 m<sup>2</sup>**



## Peter-Jordan-Straße 161A

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 1A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,93	13,93

**Nutzfläche: 13,93 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 2A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,93	13,93

**Nutzfläche: 13,93 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 3A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,11	13,11

**Nutzfläche: 13,11 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 4A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,91	13,91

**Nutzfläche: 13,91 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 5A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,92	13,92

**Nutzfläche: 13,92 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 6A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,53	13,53

**Nutzfläche: 13,53 m<sup>2</sup>**



### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 7A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,15	14,15

**Nutzfläche: 14,15 m<sup>2</sup>**

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 8A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,55	13,55

**Nutzfläche: 13,55 m<sup>2</sup>**



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

### Peter-Jordan-Straße 161

#### Wohnung Haus 161 Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01 und Einlagerungsmagazin 01

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,000</b>
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): unmittelbar an der Straße	-5,00%
Straßenlage: Lage an verkehrsarmer Straße (Peter-Jordan-Str. 161)	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,925</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG		0,925
Zimmer	EG		0,925
Schrankraum	EG		0,925
WC	EG		0,925
Bad	EG		0,925
Wohnküche	EG		0,925
Loggia	EG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,463
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,231
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 01	EG	0,05 je m <sup>2</sup>	0,050
EM 01	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161 Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02 und Einlagerungsmagazin 02

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,000</b>
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): unmittelbar an der Straße	-5,00%
Straßenlage: Lage an verkehrsarmer Straße (Peter-Jordan-Str. 161)	-2,50%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,950</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG		0,950
Zimmer	EG		0,950
Zimmer	EG		0,950
WC	EG		0,950
Bad	EG		0,950
Schrankraum	EG		0,950
Abstellraum	EG		0,950
Wohnküche	EG		0,950
Loggia	EG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,475
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,238
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 02	EG	0,05 je m <sup>2</sup>	0,050
EM 02	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150





## Wohnung Haus 161 Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 03

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.OG:</b>	<b>1,000</b>
Straßenlage: Lage an verkehrsarmer Straße (Peter-Jordan-Str. 161)	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,975</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG		0,975
Zimmer	1.OG		0,975
Schrankraum	1.OG		0,975
WC	1.OG		0,975
Bad	1.OG		0,975
Abstellraum	1.OG		0,975
Wohnküche	1.OG		0,975
Loggia	1.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,488
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,244
<b>Zubehör</b>			
EM 03	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161 Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 09

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.OG:</b>	<b>1,000</b>
Straßenlage: Lage an verkehrsarmer Straße (Peter-Jordan-Str. 161)	-2,50%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG		1,000
Zimmer	1.OG		1,000
Zimmer	1.OG		1,000
Schrankraum	1.OG		1,000
Bad	1.OG		1,000
WC	1.OG		1,000
Abstellraum	1.OG		1,000
Wohnküche	1.OG		1,000
Loggia	1.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,500
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
EM 09	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161 Top 05 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 10

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.OG:</b>	<b>1,000</b>
Straßenlage: Lage an verkehrsarmer Straße (Peter-Jordan-Str. 161)	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,975</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG		0,975
Zimmer	2.OG		0,975
Schrankraum	2.OG		0,975
WC	2.OG		0,975
Bad	2.OG		0,975
Abstellraum	2.OG		0,975
Wohnküche	2.OG		0,975
Loggia	2.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,488
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,244
<b>Zubehör</b>			
EM 10	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161 Top 06 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 06

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.OG:</b>	<b>1,000</b>
Straßenlage: Lage an verkehrsarmer Straße (Peter-Jordan-Str. 161)	-2,50%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG		1,000
Zimmer	2.OG		1,000
Zimmer	2.OG		1,000
Schrankraum	2.OG		1,000
Bad	2.OG		1,000
WC	2.OG		1,000
Abstellraum	2.OG		1,000
Wohnküche	2.OG		1,000
Loggia	2.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,500
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
EM 06	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161 Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 07

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,000</b>
Lage im 1. Dachgeschoß	5,00%
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 7	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,025</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,025
Zimmer	1.DG		1,025
Schrankraum	1.DG		1,025
WC	1.DG		1,025
Bad	1.DG		1,025
Wohnküche	1.DG		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
EM 07	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161 Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 08

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,000</b>
Lage im 1. Dachgeschoß	5,00%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 8, 9	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,025</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,025
Zimmer	1.DG		1,025
Zimmer	1.DG		1,025
Schrankraum	1.DG		1,025
Bad	1.DG		1,025
WC	1.DG		1,025
Abstellraum	1.DG		1,025
Wohnküche	1.DG		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
EM 08	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161 Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 05

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.DG:</b>	<b>1,000</b>
Lage im 2. Dachgeschoß	10,00%
zusätzliches Bad mit WC im Wohnungsverband	7,50%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
Aufzug führt direkt in die Wohnung Top 9	5,00%
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 8, 9	-5,00%
Lage unter Flachdach oder Terrasse	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,175</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.DG		1,175
Abstellraum	2.DG		1,175
Zimmer	2.DG		1,175
WC	2.DG		1,175
Wohnküche	2.DG		1,175
Zimmer	2.DG		1,175
Bad/WC	2.DG		1,175
Vorraum	2.DG		1,175
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,294
<b>Zubehör</b>			
EM 05	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Peter-Jordan-Straße 161A

### Wohnung Haus 161a Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01a und Einlagerungsmagazin 11

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,000</b>
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): hofseitig	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,975</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG		0,975
Zimmer	EG		0,975
Schrankraum	EG		0,975
WC	EG		0,975
Bad	EG		0,975
Wohnküche	EG		0,975
Loggia	EG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,488
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,244
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 01a	EG	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100
EM 11	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150





## Wohnung Haus 161a Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02a und Einlagerungsmagazin 12

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,000</b>
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage): hofseitig	-2,50%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG		1,000
Zimmer	EG		1,000
Zimmer	EG		1,000
WC	EG		1,000
Bad	EG		1,000
Schrankraum	EG		1,000
Abstellraum	EG		1,000
Wohnküche	EG		1,000
Loggia	EG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,500
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
Eigengarten 02a	EG	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100
EM 12	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161a Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 13

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.OG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG		1,000
Zimmer	1.OG		1,000
Schrankraum	1.OG		1,000
WC	1.OG		1,000
Bad	1.OG		1,000
Abstellraum	1.OG		1,000
Wohnküche	1.OG		1,000
Loggia	1.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,500
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
EM 13	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161a Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 14

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.OG:</b>	<b>1,000</b>
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,025</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.OG		1,025
Zimmer	1.OG		1,025
Zimmer	1.OG		1,025
Schrankraum	1.OG		1,025
Bad	1.OG		1,025
WC	1.OG		1,025
Abstellraum	1.OG		1,025
Wohnküche	1.OG		1,025
Loggia	1.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,513
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
EM 14	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161a Top 05 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 15

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.OG:</b>	<b>1,000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG		1,000
Zimmer	2.OG		1,000
Schrankraum	2.OG		1,000
WC	2.OG		1,000
Bad	2.OG		1,000
Abstellraum	2.OG		1,000
Wohnküche	2.OG		1,000
Loggia	2.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,500
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
EM 15	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161a Top 06 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 16

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.OG:</b>	<b>1,000</b>
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,025</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.OG		1,025
Zimmer	2.OG		1,025
Zimmer	2.OG		1,025
Schrankraum	2.OG		1,025
Bad	2.OG		1,025
WC	2.OG		1,025
Abstellraum	2.OG		1,025
Wohnküche	2.OG		1,025
Loggia	2.OG	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,513
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.OG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
EM 16	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161a Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 17

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,000</b>
Lage im 1. Dachgeschoß	5,00%
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 7	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,025</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,025
Zimmer	1.DG		1,025
Schrankraum	1.DG		1,025
WC	1.DG		1,025
Bad	1.DG		1,025
Wohnküche	1.DG		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
EM 17	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161a Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 18

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.DG:</b>	<b>1,000</b>
Lage im 1. Dachgeschoß	5,00%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 8, 9	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,025</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.DG		1,025
Zimmer	1.DG		1,025
Zimmer	1.DG		1,025
Schrankraum	1.DG		1,025
Bad	1.DG		1,025
WC	1.DG		1,025
Abstellraum	1.DG		1,025
Wohnküche	1.DG		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,256
<b>Zubehör</b>			
EM 18	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150



## Wohnung Haus 161a Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 04

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.DG:</b>	<b>1,000</b>
Lage im 2. Dachgeschoß	10,00%
zusätzliches Bad mit WC im Wohnungsverband	7,50%
Bad mit Badewanne und Dusche	2,50%
Aufzug führt direkt in die Wohnung Top 9	5,00%
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen Top 8, 9	-5,00%
Lage unter Flachdach oder Terrasse	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,175</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.DG		1,175
Abstellraum	2.DG		1,175
Zimmer	2.DG		1,175
WC	2.DG		1,175
Wohnküche	2.DG		1,175
Zimmer	2.DG		1,175
Bad/WC	2.DG		1,175
Vorraum	2.DG		1,175
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,294
<b>Zubehör</b>			
EM 04	KG 1	0,15 je m <sup>2</sup>	0,150





## Peter-Jordan-Straße 161

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 1

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 2

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 3

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750



### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 4

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 5

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 6

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 7

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750



### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 8

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 9

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 10

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750



## Peter-Jordan-Straße 161A

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 1A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 2A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 3A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750



### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 4A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 5A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 6A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 7A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750



## KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 8A

Art: Abstellplatz KFZ

<b>Regelnutzwert Garagengeschoß:</b>	<b>0,750</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,750</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß		0,750



## Nutzwertberechnung

### Peter-Jordan-Straße 161

#### Wohnung Haus 161 Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01 und Einlagerungsmagazin 01

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	EG	7,57	0,925	7,00	
Zimmer	EG	11,09	0,925	10,26	
Schrankraum	EG	2,66	0,925	2,46	
WC	EG	1,76	0,925	1,63	
Bad	EG	4,44	0,925	4,11	
Wohnküche	EG	32,10	0,925	29,69	
Loggia	EG	0,97	0,463	0,45	<b>56</b>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	9,74	0,231	2,00	<b>2</b>
<b>Zubehör</b>					
Eigengarten 01	EG	24,01	0,050	1,00	
EM 01	KG 1	4,45	0,150	1,00	<b>2</b>

Mindestanteil: 60 von 1.654 (120 von 3.308)



### Wohnung Haus 161 Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02 und Einlagerungsmagazin 02

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	EG	9,16	0,950	8,70	
Zimmer	EG	10,01	0,950	9,51	
Zimmer	EG	10,57	0,950	10,04	
WC	EG	1,34	0,950	1,27	
Bad	EG	6,38	0,950	6,06	
Schrankraum	EG	2,85	0,950	2,71	
Abstellraum	EG	1,18	0,950	1,12	
Wohnküche	EG	35,70	0,950	33,92	
Loggia	EG	1,25	0,475	0,59	<b>74</b>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	11,98	0,238	3,00	<b>3</b>
<b>Zubehör</b>					
Eigengarten 02	EG	44,68	0,050	2,00	
EM 02	KG 1	4,47	0,150	1,00	<b>3</b>

Mindestanteil: 80 von 1.654 (160 von 3.308)

### Wohnung Haus 161 Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 03

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.OG	6,33	0,975	6,17	
Zimmer	1.OG	11,09	0,975	10,81	
Schrankraum	1.OG	3,13	0,975	3,05	
WC	1.OG	1,76	0,975	1,72	
Bad	1.OG	4,44	0,975	4,33	
Abstellraum	1.OG	1,61	0,975	1,57	
Wohnküche	1.OG	35,96	0,975	35,06	
Loggia	1.OG	1,39	0,488	0,68	<b>63</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.OG	8,88	0,244	2,00	<b>2</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 03	KG 1	4,92	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 66 von 1.654 (132 von 3.308)





### Wohnung Haus 161 Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 09

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.OG	10,18	1,000	10,18	
Zimmer	1.OG	10,94	1,000	10,94	
Zimmer	1.OG	13,72	1,000	13,72	
Schrankraum	1.OG	3,26	1,000	3,26	
Bad	1.OG	7,37	1,000	7,37	
WC	1.OG	1,84	1,000	1,84	
Abstellraum	1.OG	2,11	1,000	2,11	
Wohnküche	1.OG	40,11	1,000	40,11	
Loggia	1.OG	1,79	0,500	0,90	<b>90</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.OG	11,09	0,250	3,00	<b>3</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 09	KG 1	4,23	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 94 von 1.654 (188 von 3.308)

### Wohnung Haus 161 Top 05 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.OG	6,33	0,975	6,17	
Zimmer	2.OG	11,09	0,975	10,81	
Schrankraum	2.OG	3,13	0,975	3,05	
WC	2.OG	1,76	0,975	1,72	
Bad	2.OG	4,44	0,975	4,33	
Abstellraum	2.OG	1,61	0,975	1,57	
Wohnküche	2.OG	35,96	0,975	35,06	
Loggia	2.OG	1,39	0,488	0,68	<b>63</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.OG	8,88	0,244	2,00	<b>2</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 10	KG 1	4,23	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 66 von 1.654 (132 von 3.308)

### Wohnung Haus 161 Top 06 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 06

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.OG	10,18	1,000	10,18	
Zimmer	2.OG	10,94	1,000	10,94	
Zimmer	2.OG	13,72	1,000	13,72	
Schrankraum	2.OG	3,26	1,000	3,26	
Bad	2.OG	7,37	1,000	7,37	
WC	2.OG	1,84	1,000	1,84	
Abstellraum	2.OG	2,11	1,000	2,11	
Wohnküche	2.OG	40,11	1,000	40,11	
Loggia	2.OG	1,79	0,500	0,90	<b>90</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.OG	11,09	0,250	3,00	<b>3</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 06	KG 1	4,10	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 94 von 1.654 (188 von 3.308)

### Wohnung Haus 161 Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 07

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	7,59	1,025	7,78	
Zimmer	1.DG	10,87	1,025	11,14	
Schrankraum	1.DG	2,66	1,025	2,73	
WC	1.DG	1,76	1,025	1,80	
Bad	1.DG	4,44	1,025	4,55	
Wohnküche	1.DG	24,34	1,025	24,95	<b>53</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.DG	10,28	0,256	3,00	
Terrasse	1.DG	8,99	0,256	2,00	<b>5</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 07	KG 1	3,92	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 59 von 1.654 (118 von 3.308)



### Wohnung Haus 161 Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 08

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	9,16	1,025	9,39	
Zimmer	1.DG	10,01	1,025	10,26	
Zimmer	1.DG	10,57	1,025	10,83	
Schrankraum	1.DG	2,85	1,025	2,92	
Bad	1.DG	6,52	1,025	6,68	
WC	1.DG	1,34	1,025	1,37	
Abstellraum	1.DG	1,20	1,025	1,23	
Wohnküche	1.DG	33,16	1,025	33,99	<b>77</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.DG	12,42	0,256	3,00	
Terrasse	1.DG	2,11	0,256	1,00	<b>4</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 08	KG 1	3,81	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 82 von 1.654 (164 von 3.308)

### Wohnung Haus 161 Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 05

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.DG	11,28	1,175	13,25	
Abstellraum	2.DG	2,39	1,175	2,81	
Zimmer	2.DG	13,06	1,175	15,35	
WC	2.DG	2,80	1,175	3,29	
Wohnküche	2.DG	33,74	1,175	39,64	
Zimmer	2.DG	15,48	1,175	18,19	
Bad/WC	2.DG	8,42	1,175	9,89	
Vorraum	2.DG	3,52	1,175	4,14	<b>107</b>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	2.DG	22,36	0,294	7,00	<b>7</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 05	KG 1	6,00	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 115 von 1.654 (230 von 3.308)



## Peter-Jordan-Straße 161A

### Wohnung Haus 161a Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01a und Einlagerungsmagazin 11

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	EG	7,59	0,975	7,40	
Zimmer	EG	11,09	0,975	10,81	
Schrankraum	EG	2,66	0,975	2,59	
WC	EG	1,76	0,975	1,72	
Bad	EG	4,44	0,975	4,33	
Wohnküche	EG	32,10	0,975	31,30	
Loggia	EG	0,97	0,488	0,47	<b>59</b>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	18,72	0,244	5,00	<b>5</b>
<b>Zubehör</b>					
Eigengarten 01a	EG	60,94	0,100	6,00	
EM 11	KG 1	3,82	0,150	1,00	<b>7</b>

Mindestanteil: 71 von 1.654 (142 von 3.308)

### Wohnung Haus 161a Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02a und Einlagerungsmagazin 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	EG	9,18	1,000	9,18	
Zimmer	EG	10,01	1,000	10,01	
Zimmer	EG	10,57	1,000	10,57	
WC	EG	1,34	1,000	1,34	
Bad	EG	6,52	1,000	6,52	
Schrankraum	EG	2,85	1,000	2,85	
Abstellraum	EG	1,20	1,000	1,20	
Wohnküche	EG	35,86	1,000	35,86	
Loggia	EG	1,26	0,500	0,63	<b>78</b>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	14,76	0,250	4,00	<b>4</b>
<b>Zubehör</b>					
Eigengarten 02a	EG	134,05	0,100	13,00	
EM 12	KG 1	5,18	0,150	1,00	<b>14</b>

Mindestanteil: 96 von 1.654 (192 von 3.308)



### Wohnung Haus 161a Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 13

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.OG	6,33	1,000	6,33	
Zimmer	1.OG	11,09	1,000	11,09	
Schrankraum	1.OG	3,13	1,000	3,13	
WC	1.OG	1,76	1,000	1,76	
Bad	1.OG	4,44	1,000	4,44	
Abstellraum	1.OG	1,61	1,000	1,61	
Wohnküche	1.OG	35,96	1,000	35,96	
Loggia	1.OG	1,39	0,500	0,70	<b>65</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.OG	8,88	0,250	2,00	<b>2</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 13	KG 1	5,19	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 68 von 1.654 (136 von 3.308)

### Wohnung Haus 161a Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 14

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.OG	10,18	1,025	10,43	
Zimmer	1.OG	10,94	1,025	11,21	
Zimmer	1.OG	13,72	1,025	14,06	
Schrankraum	1.OG	3,26	1,025	3,34	
Bad	1.OG	7,37	1,025	7,55	
WC	1.OG	1,84	1,025	1,89	
Abstellraum	1.OG	2,11	1,025	2,16	
Wohnküche	1.OG	40,11	1,025	41,11	
Loggia	1.OG	1,79	0,513	0,92	<b>93</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.OG	11,09	0,256	3,00	<b>3</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 14	KG 1	3,29	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 97 von 1.654 (194 von 3.308)

**Wohnung Haus 161a Top 05 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 15**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.OG	6,33	1,000	6,33	
Zimmer	2.OG	11,09	1,000	11,09	
Schrankraum	2.OG	3,13	1,000	3,13	
WC	2.OG	1,76	1,000	1,76	
Bad	2.OG	4,44	1,000	4,44	
Abstellraum	2.OG	1,61	1,000	1,61	
Wohnküche	2.OG	35,96	1,000	35,96	
Loggia	2.OG	1,39	0,500	0,70	<b>65</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.OG	8,88	0,250	2,00	<b>2</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 15	KG 1	3,27	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 68 von 1.654 (136 von 3.308)

**Wohnung Haus 161a Top 06 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 16**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.OG	10,18	1,025	10,43	
Zimmer	2.OG	10,94	1,025	11,21	
Zimmer	2.OG	13,72	1,025	14,06	
Schrankraum	2.OG	3,26	1,025	3,34	
Bad	2.OG	7,37	1,025	7,55	
WC	2.OG	1,84	1,025	1,89	
Abstellraum	2.OG	2,11	1,025	2,16	
Wohnküche	2.OG	40,11	1,025	41,11	
Loggia	2.OG	1,79	0,513	0,92	<b>93</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.OG	11,09	0,256	3,00	<b>3</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 16	KG 1	5,45	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 97 von 1.654 (194 von 3.308)

### Wohnung Haus 161a Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 17

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	7,59	1,025	7,78	
Zimmer	1.DG	10,87	1,025	11,14	
Schrankraum	1.DG	2,66	1,025	2,73	
WC	1.DG	1,76	1,025	1,80	
Bad	1.DG	4,44	1,025	4,55	
Wohnküche	1.DG	24,34	1,025	24,95	<b>53</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.DG	10,28	0,256	3,00	
Terrasse	1.DG	8,99	0,256	2,00	<b>5</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 17	KG 1	4,23	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 59 von 1.654 (118 von 3.308)

### Wohnung Haus 161a Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.DG	9,16	1,025	9,39	
Zimmer	1.DG	10,01	1,025	10,26	
Zimmer	1.DG	10,57	1,025	10,83	
Schrankraum	1.DG	2,85	1,025	2,92	
Bad	1.DG	6,52	1,025	6,68	
WC	1.DG	1,34	1,025	1,37	
Abstellraum	1.DG	1,20	1,025	1,23	
Wohnküche	1.DG	33,16	1,025	33,99	<b>77</b>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.DG	12,42	0,256	3,00	
Terrasse	1.DG	2,11	0,256	1,00	<b>4</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 18	KG 1	4,23	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 82 von 1.654 (164 von 3.308)



### Wohnung Haus 161a Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 04

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.DG	11,28	1,175	13,25	
Abstellraum	2.DG	2,39	1,175	2,81	
Zimmer	2.DG	13,06	1,175	15,35	
WC	2.DG	2,80	1,175	3,29	
Wohnküche	2.DG	33,74	1,175	39,64	
Zimmer	2.DG	15,48	1,175	18,19	
Bad/WC	2.DG	8,42	1,175	9,89	
Vorraum	2.DG	3,52	1,175	4,14	<b>107</b>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	2.DG	22,36	0,294	7,00	<b>7</b>
<b>Zubehör</b>					
EM 04	KG 1	7,52	0,150	1,00	<b>1</b>

Mindestanteil: 115 von 1.654 (230 von 3.308)



## Peter-Jordan-Straße 161

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,78	0,750	11,09	<b>11</b>

Mindestanteil: 11 von 1.654 (22 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,12	0,750	9,84	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,22	0,750	10,67	<b>11</b>

Mindestanteil: 11 von 1.654 (22 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,12	0,750	9,84	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	12,70	0,750	9,52	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)



### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	12,93	0,750	9,70	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,12	0,750	9,84	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,10	0,750	10,58	<b>11</b>

Mindestanteil: 11 von 1.654 (22 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,20	0,750	9,90	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,65	0,750	10,99	<b>11</b>

Mindestanteil: 11 von 1.654 (22 von 3.308)

## Peter-Jordan-Straße 161A

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 1A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,93	0,750	10,45	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 2A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,93	0,750	10,45	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 3A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,11	0,750	9,83	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 4A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,91	0,750	10,43	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 5A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,92	0,750	10,44	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)



### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 6A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,53	0,750	10,15	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 7A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	14,15	0,750	10,61	<b>11</b>

Mindestanteil: 11 von 1.654 (22 von 3.308)

### KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 8A

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Tiefgaragenplatz	Garagengeschoß	13,55	0,750	10,16	<b>10</b>

Mindestanteil: 10 von 1.654 (20 von 3.308)



## Zusammenfassung

### Peter-Jordan-Straße 161

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Wohnung Haus 161 Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01 und Einlagerungsmagazin 01	Wohnung	60,59	60/1654	120/3308	3,628
Wohnung Haus 161 Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02 und Einlagerungsmagazin 02	Wohnung	78,44	80/1654	160/3308	4,837
Wohnung Haus 161 Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 03	Wohnung	65,71	66/1654	132/3308	3,990
Wohnung Haus 161 Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 09	Wohnung	91,32	94/1654	188/3308	5,683
Wohnung Haus 161 Top 05 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 10	Wohnung	65,71	66/1654	132/3308	3,990
Wohnung Haus 161 Top 06 mit Balkon, Loggia, Einlagerungsmagazin 06	Wohnung	91,32	94/1654	188/3308	5,683
Wohnung Haus 161 Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 07	Wohnung	51,66	59/1654	118/3308	3,567
Wohnung Haus 161 Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 08	Wohnung	74,81	82/1654	164/3308	4,958
Wohnung Haus 161 Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 05	Wohnung	90,69	115/1654	230/3308	6,953
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 1	Tiefgaragenplatz	14,78	11/1654	22/3308	0,665
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 2	Tiefgaragenplatz	13,12	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 3	Tiefgaragenplatz	14,22	11/1654	22/3308	0,665
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 4	Tiefgaragenplatz	13,12	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 5	Tiefgaragenplatz	12,70	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 6	Tiefgaragenplatz	12,93	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 7	Tiefgaragenplatz	13,12	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 8	Tiefgaragenplatz	14,10	11/1654	22/3308	0,665
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 9	Tiefgaragenplatz	13,20	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161 Nr. 10	Tiefgaragenplatz	14,65	11/1654	22/3308	0,665

## Peter-Jordan-Straße 161A

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Wohnung Haus 161a Top 01 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 01a und Einlagerungsmagazin 11	Wohnung	60,61	71/1654	142/3308	4,293
Wohnung Haus 161a Top 02 mit Loggia, Terrasse, Eigengarten 02a und Einlagerungsmagazin 12	Wohnung	78,79	96/1654	192/3308	5,804
Wohnung Haus 161a Top 03 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 13	Wohnung	65,71	68/1654	136/3308	4,111
Wohnung Haus 161a Top 04 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 14	Wohnung	91,32	97/1654	194/3308	5,865
Wohnung Haus 161a Top 05 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 15	Wohnung	65,71	68/1654	136/3308	4,111
Wohnung Haus 161a Top 06 mit Balkon, Loggia und Einlagerungsmagazin 16	Wohnung	91,32	97/1654	194/3308	5,865
Wohnung Haus 161a Top 07 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 17	Wohnung	51,66	59/1654	118/3308	3,567
Wohnung Haus 161a Top 08 mit Balkon, Terrasse und Einlagerungsmagazin 18	Wohnung	74,81	82/1654	164/3308	4,958
Wohnung Haus 161a Top 09 mit Terrasse und Einlagerungsmagazin 04	Wohnung	90,69	115/1654	230/3308	6,953



Nutzwertgutachten 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 161, 161A

KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 1A	Tiefgaragenplatz	13,93	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 2A	Tiefgaragenplatz	13,93	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 3A	Tiefgaragenplatz	13,11	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 4A	Tiefgaragenplatz	13,91	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 5A	Tiefgaragenplatz	13,92	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 6A	Tiefgaragenplatz	13,53	10/1654	20/3308	0,605
KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 7A	Tiefgaragenplatz	14,15	11/1654	22/3308	0,665
KFZ-Stellpl. Haus 161a Nr. 8A	Tiefgaragenplatz	13,55	10/1654	20/3308	0,605

**Summe: 1.654 (3.308)**



**Mag.(FH) Bernd Kühr, MRICS**

Allg. beideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für das Immobilienwesen



Wien, 15.07.2021

## Gutachten

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

Bezirksgericht: Döbling  
Grundbuch: Währing 01514  
Einlagezahl: 2571  
Grundstück Nr.: 713/2, 713/12

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

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

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 18

### Sonstige Selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten: 0

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

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

Gesamtanzahl Abstellplätze KFZ: 18

Kategorie	Anzahl
Tiefgaragenplatz	18

insgesamt: **36 wohnungseigentumstaugliche Objekte**  
*Summe der wohnungseigentumstauglichen Objekte*



Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

-) Peter-Jordan-Straße 161

- ✚ Baubewilligungsbescheid - MA37/18-Peter-Jordan-Straße 161/27971-1/2010 vom 24.10.2011
- ✚ Bescheid 1. Planwechsel - MA37/436030-2014-119 vom 10.04.2018
- ✚ Bescheid 2. Planwechsel - MA37/436030-2014-134 vom 14.10.2019
- ✚ Bescheid Bauliche Herstellungen - MA37/899953-2020-1 vom 16.04.2021

-) Peter-Jordan-Straße 161A

- ✚ Baubewilligungsbescheid - MA37/18-Peter-Jordan-Straße 161/45539-1/2010 vom 24.10.2011
- ✚ Bescheid 1. Planwechsel - MA37/427529-2014-59 vom 03.04.2018
- ✚ Bescheid 2. Planwechsel - MA37/427529-2014-71 vom 27.11.2019



---

**Mag.(FH) Bernd Kühr, MRICS**

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für das Immobilienwesen