

VORLÄUFIGE NUTZWERTBERECHNUNG

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

1210 Wien; Meyerbeergasse 31

EZ: 1019
Baurecht bis 2080-06-30, BREZ 1021
KG: 01614 Schwarze Lackenbau
GST- NR: 27/ 433
Bezirksgericht: Floridsdorf

zum Zwecke der Begründung von (Baurecht-) Wohnungseigentum
gem. § 9 Abs.1 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung

Wien, am 06.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemein	Seite 3-5
NUTZWERTBERECHNUNG	
Zusammenstellung der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	Seite 6
Ermittlung der Nutzwerte/m ² , Nutzflächen und Liegenschaftsanteile	Seite 7-22
BEILAGE	
• keine	

Allgemeine Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 (BGBI. I Nr. 70/2002) in der derzeit gültigen Fassung.
- Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002; veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (der Sachverständige - Heft 3/2010)
- Broschüre der MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser: Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2006); Oktober 2006
- Fachbuch "Nutzfläche und Nutzwerte im Wohnrecht" (Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl); Manz Verlag 2018
- Fachbuch "Wohnungseigentum" (Illedits, Illedits-Lohr); LexisNexis Verlag 2014
- Fachbuch "Wohnungseigentumsrecht 2006" (Derbolav, Harlfinger, Heindl, Hofmann, Langer, Popper, Wieninger); nww Verlag 2007

Projektspezifische Grundlagen

- Grundbuchsatz zu o.a. Liegenschaft vom 09.01.2023
- Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung des Bmstr. Dipl. Ing. Martin Blaas SV vom 06.02.2023
- Gutachten gemäß § 6 Abs.1 Z 2 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung des Bmstr. Dipl. Ing. Martin Blaas SV vom 06.02.2023
- Die relevanten, in rechtskraft getretenen, baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Datum	Aktenzahl; Bescheid
XX.XX.2023	AZ: MA37/14838-2021-XX; 1. Planwechsel " Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage, Herstellung von Sickerschächten, Herstellung einer Einfriedung), samt zugehöriger Ausweichsplänen
05.04.2022	AZ: MA37/14838-2021-1; Baubewilligung " Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage, Herstellung von Sickerschächten, Herstellung einer Einfriedung), samt zugehöriger Einreichpläne

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

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

17 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

- 10 Wohnungen**
- 0 sonstige selbständige Räumlichkeiten**
- 7 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

Gegenstand	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	10	10	-
sonstige selbständige Räumlichkeiten	-	-	-
Garage als selbständige Räumlichkeit	-	-	-
Abstellplätze für KFZ	7	7	-

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

Gegenstand	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Abstellplätze für Kfz	7	7	-

Aufgliederung wie folgt:

7 Abstellplätze für Kfz in einem Gebäude

Ferner befindet sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibene Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehörteile; Lage	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
"ELR" (Einlagerungsraum); KG	10	10	-
"Garten"; EG	3	3	-

Weiters befindet sich auf der selbigen Liegenschaft noch folgende allgemeine Räumlichkeiten bzw. Freiflächen, die der allgemeinen Benützung dienen und somit Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

Allgemeine Teile; Lage	Anzahl
Müllraum; EG	1
Technikraum; KG	1
Kellerabteil-/ Fahrrad-/ Kinderwagenraum, KG	1
Zähleraum, KG	1

Allgemeine Erläuterungen

- Die Nutzflächen wurden vom Sachverständigen aus Plänen mit den darin dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten unter der Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen, entnommen. Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil dieses Gutachtens.
- Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock die zumindest über Zimmer, Küche, Vorräum, Bad und WC verfügt. Im gegenständlichen Gutachten: Wohnung Top 04 im 1.OG.
- Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden (§8 Abs.1 WEG 2002).
- Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- Sonstige werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.
- Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt und dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit höchstens 25% des anzuwendenden Nutzwertes des selbständigen Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
- Nicht baulich verbundene Terrassen und Balkone sind hingegen zugehörig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- Loggien, Veranden und Wintergärten sind ein Teil der Wohnnutzfläche. Loggien werden mit 50%, Veranden mit 75% und Wintergärten mit 75% bis 100% des zugehörigen Wohnungsgrundwertes berücksichtigt.
- Unter Zubehör-Wohnungseigentum versteht man das Recht, andere, mit dem WE-Objekt nicht baulich verbundene Teile der Liegenschaft ausschließlich nutzen zu dürfen.
- Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für die Umstände berechnet, 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 iSd. § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes, samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.
- Bei Begründung von Eigentümerpartnerschaften im Sinne des §13 WEG 2002 sind unter der Berücksichtigung des §12(1) die Mindestanteile, nämlich Zähler und Nenner zur Erhaltung eines ganzzahligen Bruches zu verdoppeln.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Mindest-anteile	Mindest-anteile x2	% Anteil
STP 01	UG	Abstellplatz für Kfz	8	16	1,22%
STP 02	UG	Abstellplatz für Kfz	8	16	1,22%
STP 03	UG	Abstellplatz für Kfz	8	16	1,22%
STP 04	UG	Abstellplatz für Kfz	8	16	1,22%
STP 05	UG	Abstellplatz für Kfz	8	16	1,22%
STP 06	UG	Abstellplatz für Kfz	8	16	1,22%
STP 07	UG	Abstellplatz für Kfz	8	16	1,22%
Top 01	EG	Wohnung mit Terrasse			
Zubehör	EG	Garten 1			
Zubehör	UG	ELR 01	71	142	10,84%
Top 02	EG	Wohnung mit Terrasse			
Zubehör	EG	Garten 2			
Zubehör	UG	ELR 02	61	122	9,31%
Top 03	EG	Wohnung mit Terrasse			
Zubehör	EG	Garten 3			
Zubehör	UG	ELR 03	90	180	13,74%
Top 04	1.OG	Wohnung mit Balkon			
Zubehör	UG	ELR 04	52	104	7,94%
Top 05	1.OG	Wohnung mit Balkon			
Zubehör	UG	ELR 05	56	112	8,55%
Top 06	1.OG	Wohnung mit Balkon			
Zubehör	UG	ELR 06	49	98	7,48%
Top 07	1.OG	Wohnung mit Balkon			
Zubehör	UG	ELR 07	69	138	10,53%
Top 08	1.DG	Wohnung mit Terrasse			
Zubehör	UG	ELR 08	48	96	7,33%
Top 09	1.DG	Wohnung mit 2 Terrassen			
Zubehör	UG	ELR 09	54	108	8,24%
Top 10	1.DG	Wohnung mit 2 Terrassen			
Zubehör	UG	ELR 10	49	98	7,48%
SUMME DER NUTZWERTE ALLER ANTEILE			655	1.310	100,00%

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE, NUTZFLÄCHEN UND LIEGENSCHAFTSANTEILE

Regelnutzwerte

RNW	Wohnung	1,000
RNW	Zugang Wohnung	0,200
RNW	Garten	0,100
RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600

Abschläge

A1	Lage Erdgeschoß	-5,00%
A2	Teilweise Nordlage	-2,50%
A3	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
A4	Dachgeschoßwohnung, Abstrich für Schrägen	-5,00%

Zuschläge

Z1	Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten	10,00%
Z2	Hoflage/ nicht unmittelbar an der Straße	2,50%

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörenden Wohnungs-nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	25,00%
------	---	--------

Anmerkung: keine

Legende:

NF:	<i>Nutzfläche in m²</i>
NW:	<i>Nutzwert pro m²</i>
Einzel NW:	<i>Einzelnutzwert gerundet (Nutzfläche x Nutzwert)</i>
RNW:	<i>Regelnutzwert</i>
KG/ UG:	<i>Kellergeschoß/ Untergeschoß</i>
EG:	<i>Erdgeschoß</i>
1.OG:	<i>1.Obergeschoß/ 1.Stock</i>
1.DG:	<i>1.Dachgeschoß</i>
Einzelfl.:	<i>Einzelfläche in m²</i>
Raumfl.:	<i>Raumfläche in m²</i>

STP 01 Abstellplatz für Kfz**Lage:** UG

RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600
STP 01	Nutzwert pro m ² daher	0,600

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
STP 01				lt. Auswechslungsplan	12,50 m ²
STP 01	Summe Nutzfläche gesamt				12,50 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
STP 01	UG	Abstellplatz	12,50	0,600	7,500	8	
STP 01	UG	Abstellplatz für Kfz				8	/ 655
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)					

STP 02 Abstellplatz für Kfz**Lage:** UG

RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600
STP 02	Nutzwert pro m ² daher	0,600

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
STP 02				lt. Auswechslungsplan	12,50 m ²
STP 02	Summe Nutzfläche gesamt				12,50 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
STP 02	UG	Abstellplatz	12,50	0,600	7,500	8	
STP 02	UG	Abstellplatz für Kfz				8	/ 655
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)					

STP 03 Abstellplatz für Kfz**Lage:** UG

RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600
STP 03	Nutzwert pro m ² daher	0,600

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
STP 03				lt. Auswechslungsplan	12,50 m ²
STP 03	Summe Nutzfläche gesamt				12,50 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
STP 03	UG	Abstellplatz	12,50	0,600	7,500	8	
STP 03	UG	Abstellplatz für Kfz				8	/ 655
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)					

STP 04 Abstellplatz für Kfz**Lage:** UG

RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600
STP 04	Nutzwert pro m ² daher	0,600

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
STP 04				lt. Auswechslungsplan	12,50 m ²
STP 04	Summe Nutzfläche gesamt				12,50 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
STP 04	UG	Abstellplatz	12,50	0,600	7,500	8	
STP 04	UG	Abstellplatz für Kfz				8	/ 655
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)					

STP 05 Abstellplatz für Kfz**Lage:** UG

RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600
STP 05	Nutzwert pro m ² daher	0,600

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
STP 05				lt. Auswechslungsplan	12,50 m ²
STP 05	Summe Nutzfläche gesamt				12,50 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
STP 05	UG	Abstellplatz	12,50	0,600	7,500	8	
STP 05	UG	Abstellplatz für Kfz				8	/ 655
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)					

STP 06 Abstellplatz für Kfz**Lage:** UG

RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600
STP 06	Nutzwert pro m ² daher	0,600

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
STP 06				lt. Auswechslungsplan	12,50 m ²
STP 06	Summe Nutzfläche gesamt				12,50 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
STP 06	UG	Abstellplatz	12,50	0,600	7,500	8	
STP 06	UG	Abstellplatz für Kfz				8	/ 655
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)					

STP 07 Abstellplatz für Kfz**Lage:** UG

RNW	Abstellplatz für Kfz in Garage	0,600
STP 07	Nutzwert pro m ² daher	0,600

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
STP 07			lt. Auswechslungsplan	12,50	m ²
STP 07	Summe Nutzfläche gesamt			12,50	m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
STP 07	UG	Abstellplatz	12,50	0,600	7,500	8	
STP 07	UG	Abstellplatz für Kfz				8	/ 655
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)					

Top 01 Wohnung mit Terrasse**Lage:** EG

RNW	Wohnung	1,000
A1	Lage Erdgeschoß	-5,00%
Z1	Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten	10,00%
Top 01	Nutzwert pro m ² daher	1,050

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-	25,00%
	nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	

Top 01	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	1,050	0,263
--------	---	-------	-------

RNW	Garten	0,100
RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum			lt. Auswechslungsplan	7,04	m ²
Abstellraum			lt. Auswechslungsplan	2,06	m ²
WC			lt. Auswechslungsplan	1,52	m ²
Wohnküche			lt. Auswechslungsplan	27,92	m ²
Schlafzimmer			lt. Auswechslungsplan	12,40	m ²
Duschbad			lt. Auswechslungsplan	3,19	m ²
Top 01 Summe Nutzfläche gesamt				54,13	m²
Terrasse		; EG	lt. Auswechslungsplan	12,61	m²
Garten 1		; EG	lt. Auswechslungsplan	101,92	m²
ELR 01		; UG	lt. Auswechslungsplan	3,40	m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 01	EG	Wohnung	54,13	1,050	56,837		

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
EG	Terrasse	12,61	0,263	3,316	3

Zubehör EG	Garten 1	101,92	0,100	10,192	10
------------	----------	--------	-------	--------	----

Zubehör UG	ELR 01	3,40	0,200	0,680	1
------------	--------	------	-------	-------	---

Top 01 EG	Wohnung mit Terrasse
Zubehör EG	Garten 1
Zubehör UG	ELR 01
GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)	

71 / 655

Top 02 Wohnung mit Terrasse**Lage:** EG

RNW	Wohnung	1,000
A1	Lage Erdgeschoß	-5,00%
A3	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
Z1	Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten	10,00%
Z2	Hoflage/ nicht unmittelbar an der Straße	2,50%

Top 02 Nutzwert pro m² daher 1,050

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-	25,00%
	nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	

Top 02 Nutzwert pro m² Terrasse/Balkon daher 25% von 1,050 0,263

RNW Garten 0,100

RNW Parteienkeller/ Einlagerungsraum 0,200

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum				lt. Auswechslungsplan	4,62 m ²
Abstellraum				lt. Auswechslungsplan	3,09 m ²
WC-Dusche				lt. Auswechslungsplan	4,10 m ²
Wohnküche				lt. Auswechslungsplan	25,93 m ²
Schlafzimmer				lt. Auswechslungsplan	12,89 m ²
Top 02 Summe Nutzfläche gesamt					50,63 m²
Terrasse		; EG		lt. Auswechslungsplan	6,70 m²
Garten 2		; EG		lt. Auswechslungsplan	46,19 m²
ELR 02		; UG		lt. Auswechslungsplan	3,36 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 02	EG	Wohnung	50,63	1,050	53,162		
					53,162	53	
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
	EG	Terrasse	6,70	0,263	1,762	2	
Zubehör	EG	Garten 2	46,19	0,100	4,619	5	
Zubehör	UG	ELR 02	3,36	0,200	0,672	1	

Top 02 EG Wohnung mit Terrasse**Zubehör EG Garten 2****Zubehör UG ELR 02****GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)****61 / 655**

Top 03 Wohnung mit Terrasse**Lage: EG**

RNW	Wohnung	1,000
A1	Lage Erdgeschoß	-5,00%
A2	Teilweise Nordlage	-2,50%
Z1	Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten	10,00%
Z2	Hoflage/ nicht unmittelbar an der Straße	2,50%

Top 03 Nutzwert pro m² daher 1,050

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-	25,00%
	nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	

Top 03 Nutzwert pro m² Terrasse/Balkon daher 25% von 1,050 0,263

RNW	Zugang Wohnung	0,200
RNW	Garten	0,100
RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	:	2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum					lt. Auswechslungsplan	5,67 m ²
WC					lt. Auswechslungsplan	1,63 m ²
Schlafzimmer 1					lt. Auswechslungsplan	12,03 m ²
Schlafzimmer 2					lt. Auswechslungsplan	11,33 m ²
Duschbad					lt. Auswechslungsplan	4,91 m ²
Wohnküche					lt. Auswechslungsplan	30,28 m ²
Top 03 Summe Nutzfläche gesamt						65,85 m²

Zugang Top 3	; EG	lt. Auswechslungsplan	11,41 m²
Terrasse	; EG	lt. Auswechslungsplan	12,31 m²
Garten 3	; EG	lt. Auswechslungsplan	154,18 m²
ELR 03	; UG	lt. Auswechslungsplan	3,36 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 03	EG	Wohnung	65,85	1,050	69,143		
	EG	Zugang Top 3	11,41	0,200	2,282		
					71,425	71	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
EG	Terrasse	12,31	0,263	3,238	3

Zubehör EG	Garten 3	154,18	0,100	15,418	15
Zubehör UG	ELR 03	3,36	0,200	0,672	1

Top 03 EG	Wohnung mit Terrasse
Zubehör EG	Garten 3
Zubehör UG	ELR 03
GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)	

90 / 655

Top 04 Wohnung mit Balkon**Lage:** 1.OG

RNW	Wohnung	1,000
A2	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
Z2	Hoflage/ nicht unmittelbar an der Straße	2,50%
Top 04	Nutzwert pro m ² daher	1,000

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	25,00%
------	--	--------

Top 04	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	1,000	0,250
--------	---	-------	-------

RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
-----	----------------------------------	-------

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	:	2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum			It. Auswechslungsplan		7,29	m ²
WC-Dusche			It. Auswechslungsplan		5,94	m ²
Schlafzimmer			It. Auswechslungsplan		12,44	m ²
Wohnküche			It. Auswechslungsplan		23,99	m ²
Top 04 Summe Nutzfläche gesamt					49,66	m²

Balkon	; 1.OG	It. Auswechslungsplan	5,78	m²
---------------	--------	-----------------------	-------------	----------------------

ELR 04	; UG	It. Auswechslungsplan	3,36	m²
---------------	------	-----------------------	-------------	----------------------

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 04	1.OG	Wohnung	49,66	1,000	49,660		49,660

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
1.OG	Balkon	5,78	0,250	1,445	1

Zubehör	UG	ELR 04	3,36	0,200	0,672	1
---------	----	--------	------	-------	-------	---

Top 04	1.OG	Wohnung mit Balkon
Zubehör	UG	ELR 04
GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)		52 / 655

Top 05 Wohnung mit Balkon**Lage:** 1.OG

RNW	Wohnung	1,000
A2	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
Top 05	Nutzwert pro m ² daher	0,975

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-	25,00%
	nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	

Top 05	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	0,975	0,244
--------	---	-------	-------

RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
-----	----------------------------------	-------

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum				lt. Auswechslungsplan	5,81 m ²
WC-Dusche				lt. Auswechslungsplan	5,14 m ²
Schlafzimmer				lt. Auswechslungsplan	13,09 m ²
Wohnküche				lt. Auswechslungsplan	31,72 m ²
Top 05 Summe Nutzfläche gesamt				55,76 m²	

Balkon	; 1.OG	lt. Auswechslungsplan	4,57 m²
---------------	--------	-----------------------	---------------------------

ELR 05	; UG	lt. Auswechslungsplan	3,36 m²
---------------	------	-----------------------	---------------------------

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 05	1.OG	Wohnung	55,76	0,975	54,366		
					54,366	54	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
1.OG	Balkon	4,57	0,244	1,115	1

Zubehör	UG	ELR 05	3,36	0,200	0,672	1
---------	----	--------	------	-------	-------	----------

Top 05	1.OG	Wohnung mit Balkon				
Zubehör	UG	ELR 05				
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)				56 / 655

Top 06 Wohnung mit Balkon**Lage:** 1.OG

RNW	Wohnung	1,000
A2	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
Top 06	Nutzwert pro m ² daher	0,975

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-	25,00%
	nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	

Top 06	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	0,975	0,244
--------	---	-------	-------

RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
-----	----------------------------------	-------

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum				lt. Auswechslungsplan	3,32 m ²
WC-Dusche				lt. Auswechslungsplan	4,98 m ²
Wohnküche				lt. Auswechslungsplan	26,29 m ²
Schlafzimmer				lt. Auswechslungsplan	13,69 m ²
Top 06 Summe Nutzfläche gesamt				48,28 m²	

Balkon	; 1.OG	lt. Auswechslungsplan	5,25 m²
---------------	--------	-----------------------	---------------------------

ELR 06	; UG	lt. Auswechslungsplan	3,36 m²
---------------	------	-----------------------	---------------------------

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 06	1.OG	Wohnung	48,28	0,975	47,073		
					47,073	47	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
1.OG	Balkon	5,25	0,244	1,281	1

Zubehör	UG	ELR 06	3,36	0,200	0,672	1
---------	----	--------	------	-------	-------	----------

Top 06	1.OG	Wohnung mit Balkon				
Zubehör	UG	ELR 06				
		GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)				49 / 655

Top 07 Wohnung mit Balkon**Lage:** 1.OG

RNW	Wohnung	1,000
A2	Teilweise Nordlage	-2,50%
Z2	Hoflage/ nicht unmittelbar an der Straße	2,50%
Top 07	Nutzwert pro m ² daher	1,000

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	25,00%
------	--	--------

Top 07	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	1,000	0,250
--------	---	-------	-------

RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
-----	----------------------------------	-------

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum				lt. Auswechslungsplan	6,24 m ²
WC				lt. Auswechslungsplan	2,06 m ²
Wohnküche				lt. Auswechslungsplan	30,97 m ²
Duschbad				lt. Auswechslungsplan	4,60 m ²
Schlafzimmer 1				lt. Auswechslungsplan	11,16 m ²
Schlafzimmer 2				lt. Auswechslungsplan	11,20 m ²
Top 07 Summe Nutzfläche gesamt					66,23 m²
Balkon		; 1.OG		lt. Auswechslungsplan	9,06 m²
ELR 07		; UG		lt. Auswechslungsplan	3,36 m²

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 07	1.OG	Wohnung	66,23	1,000	66,230		
					66,230	66	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
1.OG	Balkon	9,06	0,250	2,265	2

Zubehör	UG	ELR 07	3,36	0,200	0,672	1
---------	----	--------	------	-------	-------	----------

Top 07	1.OG	Wohnung mit Balkon
Zubehör	UG	ELR 07
GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)		69 / 655

Top 08 Wohnung mit Terrasse**Lage:** 1.DG

RNW	Wohnung	1,000
A3	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
Z2	Hoflage/ nicht unmittelbar an der Straße	2,50%
Top 08	Nutzwert pro m ² daher	1,000

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	25,00%
------	--	--------

Top 08	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	1,000	0,250
--------	---	-------	-------

RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
-----	----------------------------------	-------

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum				lt. Auswechslungsplan	3,32 m ²
WC-Dusche				lt. Auswechslungsplan	4,31 m ²
Schlafzimmer				lt. Auswechslungsplan	13,62 m ²
Wohnküche				lt. Auswechslungsplan	21,77 m ²
Top 08 Summe Nutzfläche gesamt					43,02 m²

Terrasse	; 1.DG	lt. Auswechslungsplan	15,02 m²
-----------------	--------	-----------------------	----------------------------

ELR 08	; UG	lt. Auswechslungsplan	3,36 m²
---------------	------	-----------------------	---------------------------

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 08	1.DG	Wohnung	43,02	1,000	43,020		43

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
1.DG	Terrasse	15,02	0,250	3,755	4

Zubehör	UG	ELR 08	3,36	0,200	0,672	1
---------	----	--------	------	-------	-------	---

Top 08 1.DG	Wohnung mit Terrasse
Zubehör	ELR 08
GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)	

48 / 655

Top 09 Wohnung mit 2 Terrassen**Lage:** 1.DG

RNW	Wohnung	1,000
A3	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
A4	Dachgeschoßwohnung, Abstrich für Schrägen	-5,00%
Top 09	Nutzwert pro m ² daher	0,925

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	25,00%
------	--	--------

Top 09	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	0,925	0,231
--------	---	-------	-------

RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
-----	----------------------------------	-------

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	:	2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum					lt. Auswechslungsplan	6,19 m ²
WC-Dusche					lt. Auswechslungsplan	4,44 m ²
AR					lt. Auswechslungsplan	3,69 m ²
Schlafzimmer					lt. Auswechslungsplan	10,22 m ²
Wohnküche					lt. Auswechslungsplan	26,33 m ²
Top 09 Summe Nutzfläche gesamt						50,87 m²

Terrasse 1	; 1.DG	lt. Auswechslungsplan	13,21 m²
-------------------	--------	-----------------------	----------------------------

Terrasse 2	; 1.DG	lt. Auswechslungsplan	11,38 m²
-------------------	--------	-----------------------	----------------------------

ELR 09	; UG	lt. Auswechslungsplan	3,36 m²
---------------	------	-----------------------	---------------------------

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 09	1.DG	Wohnung	50,87	0,925	47,055		

47,055 **47**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002				
1.DG	Terrasse 1	13,21	0,231	3,052

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002				
1.DG	Terrasse 2	11,38	0,231	2,629

Zubehör	UG	ELR 09	3,36	0,200	0,672	1
---------	----	--------	------	-------	-------	---

Top 09 1.DG	Wohnung mit 2 Terrassen		
Zubehör	UG	ELR 09	
GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)			54 / 655

Top 10 Wohnung mit 2 Terrassen**Lage:** 1.DG

RNW	Wohnung	1,000
A2	Teilweise Nordlage	-2,50%
A3	Bad und WC in einem Raum	-2,50%
A4	Dachgeschoßwohnung, Abstrich für Schrägen	-5,00%
Z2	Hoflage/ nicht unmittelbar an der Straße	2,50%
Top 10	Nutzwert pro m ² daher	0,925

Zuschlagsberechnung für Wohnung im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002

ZB 1	Terrasse/Balkon bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs-	25,00%
Top 10	Nutzwert pro m ² Terrasse/Balkon daher 25% von	0,925 0,231

RNW	Parteienkeller/ Einlagerungsraum	0,200
-----	----------------------------------	-------

Nutzflächenberechnung nach §7 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung:

Raum	A (m)	B (m)	: 2	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum			lt. Auswechslungsplan	9,18	m ²
WC-Dusche			lt. Auswechslungsplan	5,25	m ²
Schlafzimmer			lt. Auswechslungsplan	10,22	m ²
Wohnküche			lt. Auswechslungsplan	21,11	m ²
Top 10 Summe Nutzfläche gesamt				45,76 m²	

Terrasse 1	; 1.DG	lt. Auswechslungsplan	14,14 m²
-------------------	--------	-----------------------	----------------------------

Terrasse 2	; 1.DG	lt. Auswechslungsplan	11,82 m²
-------------------	--------	-----------------------	----------------------------

ELR 10	; UG	lt. Auswechslungsplan	3,36 m²
---------------	------	-----------------------	---------------------------

Gesamtnutzwert:

Top Nr.:	Lage	Gegenstand	Nutzfläche	Nutzwert	NF*NW	Einzel NW	Gesamt NW
Top 10	1.DG	Wohnung	45,76	0,925	42,328		
					42,328	42	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
1.DG	Terrasse 1	14,14	0,231	3,266	3

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
1.DG	Terrasse 2	11,82	0,231	2,730	3

Zubehör	UG	ELR 10	3,36	0,200	0,672	1
---------	----	--------	------	-------	-------	----------

Top 10	1.DG	Wohnung mit 2 Terrassen
---------------	-------------	--------------------------------

Zubehör	UG	ELR 10
----------------	-----------	---------------

GESAMTNUTZWERT (MINDESTANTEIL)	49 / 655
---------------------------------------	-----------------

SUMME DER NUTZWERTE ALLER ANTEILE**655**

LEERSEITE