

VORABZUG

11.11.2022

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002
idF. des BGBl. I Nr. 81/2020
für die Liegenschaft in

1220 Wien

Elidagasse 26

EZ: 4642 KG: 01660 Kagran

Baurechtseinlage EZ: XXXX KG: 01660 Kagran

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF. des BGBl. I Nr. 81/2020
- 2) Rechtskräftige baubehördliche Bewilligung vom:
XX.XX.XXXX, MA 37/ XXXXXX-XXXX-XX
XX.XX.XXXX, MA 37/ XXXXXX-XXXX-XX
- 3) Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
der AW Architekten ZT GmbH vom XX.XX.XXXX
- 4) Nutzflächenaufstellung der AW Architekten ZT GmbH vom XX.XX.XXXX

GZ: 2022XXXX

Wien, XX.XX.XXXX

AW/ARCHITEKTEN

AW Architekten ZT GmbH
Rauscherstraße 6
A – 1200 Wien

t: +43 1 350 88 06
office@awarchitekten.at
www.awarchitekten.at

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

27	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung lt. Baubestand:	
18	Wohnung
9	Abstellplatz f. KFZ / Tiefgarage I

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	18	18	0
Abstellplatz f. KFZ / Tiefgarage I	9	9	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es könnte daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0	Hauswartwohnung
---	-----------------

Weiters befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

9	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
---	----------------------------------

davon

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Tiefgarage I	9
Garage bewertet als selbständige Räumlichkeit	nein
davon wohnungseigentumstauglich	9
davon allgemein	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsraum	18	18	0
Gartenanteil	7	7	0

Erläuterungen:

- 1) 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.

Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBl I Nr. 81/2020 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Berechnungstabelle.

- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörobjekten im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.

- 3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (15-25% des WNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4) Allfällig vorhandene Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

LEGENDE:

UG..... Untergeschoß
EG..... Erdgeschoß
OG..... Obergeschoß
DG..... Dachgeschoß
W..... Wohnung
Terr..... Terrasse
Balk.....Balkon
DFF..... Dachflächenfenster

Ermittlung der Regelnutzwerte

LIFTHAUS		1,00
WOHNUNG		1,00
ABSTELLPLATZ f. KFZ in Garage		0,70
EINLAGERUNGSRaum		0,20
GARTENFLÄCHE		0,10
TERRASSE	25% des zugehörigen WNW	
BALKON	25% des zugehörigen WNW	

Abstriche:

A1	5,0%	Lage im Erdgeschoß
A2	7,5%	Lage Nähe Straße (Stiege 1)
A3	2,5%	Innenlage (Stiege 2)
A4	2,5%	Lage über Garage
A5	5,0%	Dachschrägen, eingeschränkte Raumhöhe
A6	2,5%	Bad u. Wc in einem Raum
A7	2,5%	offener Zugang

Zuschläge:

Z1	5,0%	Lage im Dachgeschoß mit Terrasse
Z2	2,5%	direkter Zugang zu Eigengarten

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestandsgegenstand	Nutzwert / m ²	Abstriche- Zuschläge	Nutzwert / m ²
---------	-----------------------------	---------------------------	-------------------------	---------------------------

RNW = 1,00

Stiege 1:

EG	Top 1.1/ Wohnung mit Terrasse	1,00	-A1-A2-A7 +Z2	0,875
EG	Top 1.2/ Wohnung mit Terrasse	1,00	-A1-A2-A7 +Z2	0,875
EG	Top 1.3/ Wohnung mit Terrasse	1,00	-A1-A2-A4-A7 +Z2	0,850
OG	Top 1.4/ Wohnung mit Balkon	1,00	-A2-A7	0,900
OG	Top 1.5/ Wohnung mit Balkon	1,00	-A2-A7	0,900
OG	Top 1.6/ Wohnung mit Balkon	1,00	-A2-A7	0,900
DG	Top 1.7/ Wohnung mit 2 Terr. u. Balk.	1,00	-A2-A5-A6-A7 +Z1	0,875
DG	Top 1.8/ Wohnung mit Terr. u. 2 Balk.	1,00	-A2-A5-A6-A7 +Z1	0,875
DG	Top 1.9/ Wohnung mit Terr. u. Balk.	1,00	-A2-A5-A7 +Z1	0,900

Stiege 2:

EG	Top 2.1/ Wohnung mit Terrasse	1,00	-A1-A3-A4 -A6-A7 +Z2	0,875
EG	Top 2.2/ Wohnung mit Terrasse	1,00	-A1-A3-A4-A7 +Z2	0,900
EG	Top 2.3/ Wohnung mit Terrasse	1,00	-A1-A3-A4-A7 +Z2	0,900
OG	Top 2.4/ Wohnung mit Balkon	1,00	-A3-A7	0,950
OG	Top 2.5/ Wohnung mit Balkon	1,00	-A3-A7	0,950
OG	Top 2.6/ Wohnung mit 2 Balk.	1,00	-A3-A7	0,950
DG	Top 2.7/ Wohnung mit Terr. u. 2 Balk.	1,00	-A3-A5-A6-A7 +Z1	0,925
DG	Top 2.8/ Wohnung mit 2 Terr. u. Balk.	1,00	-A3-A5-A7 +Z1	0,950
DG	Top 2.9/ Wohnung mit Terr. u. Balk.	1,00	-A3-A5-A7 +Z1	0,950

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestandsgegenstand	Gerundeter Einzel-NW	Gesamt- NW
---------	--------------------------------	-------------------------	---------------

Tiefgarage I:

UG	Tiefgarage I	NW	0	0
UG	Abstellpl. f. Kfz 1/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 2/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 3/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 4/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 5/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 6/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 7/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 8/ Tiefgarage I	NW	9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 9/ Tiefgarage I	NW	9	9

Stiege 1:

EG	Top 1.1/ Wohnung mit Terrasse	NW	42	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	4	
Aussen	Garten Top 1.1	NW	2	
UG	Einlagerungsraum 1	NW	1	49

EG	Top 1.2/ Wohnung mit Terrasse	NW	47	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	2	
Aussen	Garten Top 1.2	NW	4	
UG	Einlagerungsraum 2	NW	1	54

EG	Top 1.3/ Wohnung mit Terrasse	NW	43	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	3	
Aussen	Garten Top 1.3	NW	4	
UG	Einlagerungsraum 3	NW	1	51

OG	Top 1.4/ Wohnung mit Balkon	NW	55	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	2	
UG	Einlagerungsraum 4	NW	1	58

OG	Top 1.5/ Wohnung mit Balkon	NW	54	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	3	
UG	Einlagerungsraum 5	NW	1	58

OG	Top 1.6/ Wohnung mit Balkon	NW	55	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	2	
UG	Einlagerungsraum 6	NW	1	58

DG	Top 1.7/ W mit 2 Terr. u. Balk.	NW	40	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	5	
UG	Einlagerungsraum 7	NW	1	46

DG	Top 1.8/ W mit Terr. u. 2 Balk.	NW	43	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	5	
UG	Einlagerungsraum 8	NW	1	49

DG	Top 1.9/ W mit Terr. u. Balk.	NW	45	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	5	
UG	Einlagerungsraum 9	NW	1	51

Stiege 2:

EG	Top 2.1/ Wohnung mit Terrasse	NW	42	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	3	
Aussen	Garten Top 2.1	NW	6	
UG	Einlagerungsraum 10	NW	1	52

EG	Top 2.2/ Wohnung mit Terrasse	NW	47	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	3	
Aussen	Garten Top 2.2	NW	8	
UG	Einlagerungsraum 11	NW	1	59

EG	Top 2.3/ Wohnung mit Terrasse	NW	46	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	2	
Aussen	Garten 1/ Top 2.3	NW	4	
Aussen	Garten 2/ Top 2.3	NW	2	
UG	Einlagerungsraum 12	NW	1	55

OG	Top 2.4/ Wohnung mit Balkon	NW	55	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	2	
UG	Einlagerungsraum 13	NW	1	58

OG	Top 2.5/ Wohnung mit Balkon	NW	64	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	1	
UG	Einlagerungsraum 14	NW	1	66

OG	Top 2.6/ Wohnung mit 2 Balk.	NW	58	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	2	
UG	Einlagerungsraum 15	NW	1	61

DG	Top 2.7/ W mit Terr. u. 2 Balk.	NW	41	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	5	
UG	Einlagerungsraum 16	NW	1	47

DG	Top 2.8/ W mit 2 Terr. u. Balk.	NW	45	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	5	
UG	Einlagerungsraum 17	NW	1	51

DG	Top 2.9/ W mit Terr. u. Balk.	NW	49	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	NW	4	
UG	Einlagerungsraum 18	NW	1	54

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1058				
---	--	--	--	--

Flächenaufstellung

Untergeschoß:

Tiefgarage I:

ABSTELLPLATZ f. KFZ 1	5,00*2,50=	12,50 m ²
		Summe: 12,50 m²
ABSTELLPLATZ f. KFZ 2	5,00*2,50=	12,50 m ²
		Summe: 12,50 m²
ABSTELLPLATZ f. KFZ 3	5,00*2,50=	12,50 m ²
		Summe: 12,50 m²
ABSTELLPLATZ f. KFZ 4	5,00*2,50=	12,50 m ²
		Summe: 12,50 m²
ABSTELLPLATZ f. KFZ 5	5,00*2,50=	12,50 m ²
		Summe: 12,50 m²

ABSTELLPLATZ f. KFZ 6

$5,00 \cdot 2,50 =$

12,50 m²**Summe: 12,50 m²**

ABSTELLPLATZ f. KFZ 7

$5,00 \cdot 2,50 =$

12,50 m²**Summe: 12,50 m²**

ABSTELLPLATZ f. KFZ 8

$5,00 \cdot 2,50 =$

12,50 m²**Summe: 12,50 m²**

ABSTELLPLATZ f. KFZ 9

$5,00 \cdot 2,50 =$

12,50 m²**Summe: 12,50 m²**

Untergeschoß:

EINLAGERUNGSRAUM 1	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 2	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 3	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 4	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 5	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 6	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²

EINLAGERUNGSRAUM 7	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 8	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 9	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 10	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 11	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 12	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 13	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²

EINLAGERUNGSRAUM 14	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 15	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 16	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 17	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²
EINLAGERUNGSRAUM 18	2,00*1,50=	3,00 m ²
		Summe: 3,00 m²

Stiege 1:**Erdgeschoß:**

TOP 1.1	Vorraum	3,30	3,30 m ²
	WC	1,51	1,51 m ²
	Bad	5,21	5,21 m ²
	Abstellraum	1,45	1,45 m ²
	Wohnküche	24,19	24,19 m ²
	Zimmer	12,45	12,45 m ²
			Summe: 48,11 m²
TERRASSE TOP 1.1		17,98	17,98 m ²
			Summe: 17,98 m²
GARTEN TOP 1.1		24,78	24,78 m ²
			Summe: 24,78 m²

TOP 1.2	Vorraum	5,60	5,60 m ²
	WC	1,77	1,77 m ²
	Bad	5,07	5,07 m ²
	Abstellraum	2,30	2,30 m ²
	Wohnküche	22,65	22,65 m ²
	Zimmer	16,05	16,05 m ²
TERRASSE TOP 1.2		11,26	11,26 m ²
			Summe: 11,26 m²
GARTEN TOP 1.2		44,28	44,28 m ²
			Summe: 44,28 m²
TOP 1.3	Vorraum	3,55	3,55 m ²
	WC	1,40	1,40 m ²
	Bad	4,95	4,95 m ²
	Abstellraum	2,61	2,61 m ²
	Wohnküche	25,69	25,69 m ²
	Zimmer	12,22	12,22 m ²
TERRASSE TOP 1.3		12,47	12,47 m ²
			Summe: 12,47 m²
GARTEN TOP 1.3		36,49	36,49 m ²
			Summe: 36,49 m²

Obergeschoß:

TOP 1.4	Vorraum	3,30	3,30 m ²
	WC	1,51	1,51 m ²
	Bad	5,21	5,21 m ²
	Abstellraum	1,44	1,44 m ²
	Wohnküche	32,64	32,64 m ²
	Zimmer	16,90	16,90 m ²
BALKON TOP 1.4		9,03	9,03 m ²
			Summe: 9,03 m²
TOP 1.5	Vorraum	6,96	6,96 m ²
	WC	1,50	1,50 m ²
	Bad	4,78	4,78 m ²
	Abstellraum	1,68	1,68 m ²
	Wohnküche	21,01	21,01 m ²
	Zimmer	13,02	13,02 m ²
	Zimmer	10,72	10,72 m ²
			Summe: 59,67 m²
BALKON TOP 1.5		11,26	11,26 m ²
			Summe: 11,26 m²

TOP 1.6	Vorraum	3,55	3,55 m ²
	WC	1,40	1,40 m ²
	Bad	4,95	4,95 m ²
	Abstellraum	2,61	2,61 m ²
	Wohnküche	23,12	23,12 m ²
	Zimmer	13,50	13,50 m ²
	Zimmer	12,31	12,31 m ²
			Summe: 61,44 m²
BALKON TOP 1.6		7,33	7,33 m ²
			Summe: 7,33 m²

Dachgeschoß:

TOP 1.7	Vorraum	3,01	3,01 m ²
	Bad/WC	4,59	4,59 m ²
	Abstellraum	3,95	3,95 m ²
	Wohnküche	22,08	22,08 m ²
	Zimmer	11,72	11,72 m ²
			Summe: 45,35 m²
TERRASSE 1/ TOP 1.7		9,75	9,75 m ²
			Summe: 9,75 m²
TERRASSE 2/ TOP 1.7		5,46	5,46 m ²
			Summe: 5,46 m²
BALKON TOP 1.7		9,03	9,03 m ²
			Summe: 9,03 m²

TOP 1.8	Vorraum	3,15	3,15 m ²
	Bad/WC	4,73	4,73 m ²
	Abstellraum	1,95	1,95 m ²
	Wohnküche	27,67	27,67 m ²
	Zimmer	11,43	11,43 m ²
			Summe: 48,93 m²
TERRASSE TOP 1.8		7,80	7,80 m ²
			Summe: 7,80 m²
BALKON 1/ TOP 1.8		11,41	11,41 m ²
			Summe: 11,41 m²
BALKON 2/ TOP 1.8		4,87	4,87 m ²
			Summe: 4,87 m²

TOP 1.9	Vorraum	3,55	3,55 m ²
	WC	1,40	1,40 m ²
	Bad	4,46	4,46 m ²
	Abstellraum	3,12	3,12 m ²
	Wohnküche	25,69	25,69 m ²
	Zimmer	12,22	12,22 m ²
			Summe: 50,44 m²
TERRASSE TOP 1.9		12,61	12,61 m ²
			Summe: 12,61 m²
BALKON TOP 1.9		7,33	7,33 m ²
			Summe: 7,33 m²

Stiege 2:**Erdgeschoß:**

TOP 2.1	Vorraum	4,00	4,00 m ²
	Bad/WC	4,75	4,75 m ²
	Abstellraum	1,70	1,70 m ²
	Wohnküche	25,30	25,30 m ²
	Zimmer	12,75	12,75 m ²
			Summe: 48,50 m²

TERRASSE TOP 2.1		13,66	13,66 m ²
			Summe: 13,66 m²

GARTEN TOP 2.1		62,90	62,90 m ²
			Summe: 62,90 m²

TOP 2.2	Vorraum	6,74	6,74 m ²
	WC	1,98	1,98 m ²
	Bad	5,48	5,48 m ²
	Abstellraum	2,91	2,91 m ²
	Wohnküche	20,82	20,82 m ²
	Zimmer	13,78	13,78 m ²
			Summe: 51,71 m²

TERRASSE TOP 2.2		15,38	15,38 m ²
			Summe: 15,38 m²

GARTEN TOP 2.2		83,18	83,18 m ²
			Summe: 83,18 m²

TOP 2.3	Vorraum	4,03	4,03 m ²
	WC	1,81	1,81 m ²
	Bad	6,09	6,09 m ²
	Abstellraum	1,67	1,67 m ²
	Wohnküche	25,51	25,51 m ²
	Zimmer	12,42	12,42 m ²
			Summe: 51,53 m²
TERRASSE TOP 2.3		6,67	6,67 m ²
			Summe: 6,67 m²
GARTEN 1/ TOP 2.3		38,32	38,32 m ²
			Summe: 38,32 m²
GARTEN 2/ TOP 2.3		15,48	15,48 m ²
			Summe: 15,48 m²

Obergeschoß:

TOP 2.4	Vorraum	4,00	4,00 m ²
	WC	1,54	1,54 m ²
	Bad	5,01	5,01 m ²
	Abstellraum	2,11	2,11 m ²
	Wohnküche	19,55	19,55 m ²
	Zimmer	13,03	13,03 m ²
	Zimmer	12,56	12,56 m ²
BALKON 1/ TOP 2.4		5,49	5,49 m ²
			Summe: 5,49 m²
BALKON 2/ TOP 2.4		3,79	3,79 m ²
			Summe: 3,79 m²
TOP 2.5	Vorraum	9,07	9,07 m ²
	WC	1,62	1,62 m ²
	Bad	5,25	5,25 m ²
	Abstellraum	1,68	1,68 m ²
	Wohnküche	26,23	26,23 m ²
	Zimmer	13,17	13,17 m ²
	Zimmer	10,33	10,33 m ²
BALKON TOP 2.5		6,00	6,00 m ²
			Summe: 6,00 m²

TOP 2.6	Vorraum	4,03	4,03 m ²
	WC	1,61	1,61 m ²
	Bad	5,91	5,91 m ²
	Abstellraum	2,21	2,21 m ²
	Wohnküche	24,46	24,46 m ²
	Zimmer	11,77	11,77 m ²
	Zimmer	11,51	11,51 m ²
			Summe: 61,50 m²
BALKON 1/ TOP 2.6		4,50	4,50 m ²
			Summe: 4,50 m²
BALKON 2/ TOP 2.6		4,50	4,50 m ²
			Summe: 4,50 m²

Dachgeschoß:

TOP 2.7	Vorraum	3,38	3,38 m ²
	Bad/WC	4,37	4,37 m ²
	Abstellraum	4,14	4,14 m ²
	Wohnküche	19,96	19,96 m ²
	Zimmer	12,59	12,59 m ²
			Summe: 44,44 m²
TERRASSE TOP 2.7		10,83	10,83 m ²
			Summe: 10,83 m²
BALKON 1/ TOP 2.7		5,49	5,49 m ²
			Summe: 5,49 m²
BALKON 2/ TOP 2.7		3,79	3,79 m ²
			Summe: 3,79 m²

TOP 2.8	Vorraum	5,80	5,80 m ²
	WC	1,76	1,76 m ²
	Bad	5,46	5,46 m ²
	Wohnküche	20,89	20,89 m ²
	Zimmer	13,43	13,43 m ²
			Summe: 47,34 m²
TERRASSE 1/ TOP 2.8		13,48	13,48 m ²
			Summe: 13,48 m²
TERRASSE 2/ TOP 2.8		5,26	5,26 m ²
			Summe: 5,26 m²
BALKON TOP 2.8		6,19	6,19 m ²
			Summe: 6,19 m²

TOP 2.9	Vorraum	4,03	4,03 m ²
	WC	1,81	1,81 m ²
	Bad	6,09	6,09 m ²
	Abstellraum	1,67	1,67 m ²
	Wohnküche	25,51	25,51 m ²
	Zimmer	12,42	12,42 m ²
			Summe: 51,53 m²
TERRASSE TOP 2.9		12,62	12,62 m ²
			Summe: 12,62 m²
BALKON TOP 2.9		2,98	2,98 m ²
			Summe: 2,98 m²

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestandsgegenstand	Nutzfläche * NW pro m ²	Einzel- NW	Gerundeter Einzel-NW	Gesamt- NW
---------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------	-------------------------	---------------

Tiefgarage I:

UG	Tiefgarage I		NW	0	0
UG	Abstellpl. f. Kfz 1/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 2/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 3/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 4/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 5/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 6/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 7/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 8/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9
UG	Abstellpl. f. Kfz 9/ Tiefgarage I	12,50*0,700	8,750	NW 9	9

Stiege 1:

EG	Top 1.1/ Wohnung mit Terrasse	48,11*0,875	42,096	NW	42
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	4
Aussen	Garten Top 1.1	24,78*0,100	2,478	NW	2
UG	Einlagerungsraum 1	3,00*0,200	0,600	NW	1
					49

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Terrasse Top 1.1	17,98*0,219	3,938	NW	4
------------------	-------------	-------	-----------	----------

EG	Top 1.2/ Wohnung mit Terrasse	53,44*0,875	46,760	NW	47
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	2
Aussen	Garten Top 1.2	44,28*0,100	4,428	NW	4
UG	Einlagerungsraum 2	3,00*0,200	0,600	NW	1
					54

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Terrasse Top 1.2	11,26*0,219	2,466	NW	2
------------------	-------------	-------	-----------	----------

EG	Top 1.3/ Wohnung mit Terrasse	50,42*0,850	42,857	NW	43
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	3
Aussen	Garten Top 1.3	36,49*0,100	3,649	NW	4
UG	Einlagerungsraum 3	3,00*0,200	0,600	NW	1
					51

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Terrasse Top 1.3	12,47*0,213	2,656	NW	3
------------------	-------------	-------	-----------	----------

OG	Top 1.4/ Wohnung mit Balkon	61,00*0,900	54,900	NW	55
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	2
UG	Einlagerungsraum 4	3,00*0,200	0,600	NW	1
					58

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon Top 1.4	9,03*0,225	2,032	NW	2
----------------	------------	-------	-----------	----------

OG	Top 1.5/ Wohnung mit Balkon	59,67*0,900	53,703	NW	54
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	3
UG	Einlagerungsraum 5	3,00*0,200	0,600	NW	1
					58

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon Top 1.5	11,26*0,225	2,534	NW	3
----------------	-------------	-------	-----------	----------

OG	Top 1.6/ Wohnung mit Balkon	61,44*0,900	55,296	NW	55
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	2
UG	Einlagerungsraum 6	3,00*0,200	0,600	NW	1
					58

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon Top 1.6	7,33*0,225	1,649	NW	2
----------------	------------	-------	-----------	----------

DG	Top 1.7/ W mit 2 Terr. u. Balk.	45,35*0,875	39,681	NW	40	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	5	
UG	Einlagerungsraum 7	3,00*0,200	0,600	NW	1	46

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
	Terrasse 1/ Top 1.7	9,75*0,219	2,135	NW	2	
	Terrasse 2/ Top 1.7	5,46*0,219	1,196	NW	1	
	Balkon Top 1.7	9,03*0,219	1,978	NW	2	

DG	Top 1.8/ W mit Terr. u. 2 Balk.	48,93*0,875	42,814	NW	43	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	5	
UG	Einlagerungsraum 8	3,00*0,200	0,600	NW	1	49

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
	Terrasse Top 1.8	7,80*0,219	1,708	NW	2	
	Balkon 1/ Top 1.8	11,41*0,219	2,499	NW	2	
	Balkon 2/ Top 1.8	4,87*0,219	1,096	NW	1	

DG	Top 1.9/ W mit Terr. u. Balk.	50,44*0,900	45,396	NW	45	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	5	
UG	Einlagerungsraum 9	3,00*0,200	0,600	NW	1	51

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
	Terrasse Top 1.9	12,61*0,225	2,837	NW	3	
	Balkon Top 1.9	7,33*0,225	1,649	NW	2	

Stiege 2:

EG	Top 2.1/ Wohnung mit Terrasse	48,50*0,875	42,438	NW	42
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	3
Aussen	Garten Top 2.1	62,90*0,100	6,290	NW	6
UG	Einlagerungsraum 10	3,00*0,200	0,600	NW	1
					52

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Terrasse Top 2.1	13,66*0,219	2,992	NW	3
------------------	-------------	-------	-----------	----------

EG	Top 2.2/ Wohnung mit Terrasse	51,71*0,900	46,539	NW	47
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	3
Aussen	Garten Top 2.2	83,18*0,100	8,318	NW	8
UG	Einlagerungsraum 11	3,00*0,200	0,600	NW	1
					59

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Terrasse Top 2.2	15,38*0,225	3,461	NW	3
------------------	-------------	-------	-----------	----------

EG	Top 2.3/ Wohnung mit Terrasse	51,53*0,900	46,377	NW	46
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	2
Aussen	Garten 1/ Top 2.3	38,32*0,100	3,832	NW	4
Aussen	Garten 2/ Top 2.3	15,48*0,100	1,548	NW	2
UG	Einlagerungsraum 12	3,00*0,200	0,600	NW	1
					55

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Terrasse Top 2.3	6,67*0,225	1,501	NW	2
------------------	------------	-------	-----------	----------

OG	Top 2.4/ Wohnung mit Balkon	57,80*0,950	54,910	NW	55
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	2
UG	Einlagerungsraum 13	3,00*0,200	0,600	NW	1
					58

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon 1/ Top 2.4	5,49*0,238	1,307	NW	1
Balkon 2/ Top 2.4	3,79*0,238	0,902	NW	1

OG	Top 2.5/ Wohnung mit Balkon	67,35*0,950	63,983	NW	64
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	1
UG	Einlagerungsraum 14	3,00*0,200	0,600	NW	1
					66

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon Top 2.5	6,00*0,238	1,428	NW	1
----------------	------------	-------	-----------	----------

OG	Top 2.6/ Wohnung mit 2 Balk.	61,50*0,950	58,425	NW	58
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	2
UG	Einlagerungsraum 15	3,00*0,200	0,600	NW	1
					61

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon 1/ Top 2.6	4,50*0,238	1,071	NW	1
Balkon 2/ Top 2.6	4,50*0,238	1,071	NW	1

DG	Top 2.7/ W mit Terr. u. 2 Balk.	44,44*0,925	41,107	NW	41	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	5	
UG	Einlagerungsraum 16	3,00*0,200	0,600	NW	1	47

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
	Terrasse Top 2.7	10,83*0,231	2,502	NW	3	
	Balkon 1/ Top 2.7	5,49*0,231	1,268	NW	1	
	Balkon 2/ Top 2.7	3,79*0,231	0,875	NW	1	

DG	Top 2.8/ W mit 2 Terr. u. Balk.	47,34*0,950	44,973	NW	45	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	5	
UG	Einlagerungsraum 17	3,00*0,200	0,600	NW	1	51

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
	Terrasse 1/ Top 2.8	13,48*0,238	3,208	NW	3	
	Terrasse 2/ Top 2.8	5,26*0,238	1,252	NW	1	
	Balkon Top 2.8	6,19*0,238	1,473	NW	1	

DG	Top 2.9/ W mit Terr. u. Balk.	51,53*0,950	48,954	NW	49	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			NW	4	
UG	Einlagerungsraum 18	3,00*0,200	0,600	NW	1	54

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
	Terrasse Top 2.9	12,62*0,238	3,004	NW	3	
	Balkon Top 2.9	2,98*0,238	0,709	NW	1	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:					1058
--	--	--	--	--	-------------