

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

2512 Tribuswinkel, Ing. Leopold Fuhrmann-Gasse 7a - 7q

Baurechtseinlage KG 04034 Tribuswinkel, BG Baden, EZ 2105, Baurecht an EZ 2086, GStNr. 146/6.

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002, idF. d. BGBl. I Nr. 124/2006
- 2) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Architekten Mag. Arch. Georg Friedler, 1010 Wien, Fischerstiege 1-7/5/17, vom 27.09.2017.
- 3) Grundbuchsauszug vom 24.07.2017.
- 4) Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
- 5) Empfehlungen aus dem Sachbuch "Wohnungseigentumsrecht 2006" - Derbolav/Harlfinger/Heindl/Hofmann/Langer/Popper/Wieninger - Handbuch und Kommentar für Juristen, Techniker und andere Praktiker aus dem Neuen Wissenschaftlichen Verlag.
- 6) Pläne und Bescheide vom
 - 24.04.2006 Der Baubescheid der Stadtgemeinde Traiskirchen mit der Zahl 146/6-01/2006 auf Basis der Auswechslungspläne vom 05.12.05 des Planverfassers Egohaus, MABA Fertighaus GmbH, Industriestrasse 28 mit den Plannummern: 0409 A310 01 A - Grundrisse; 0409 A 302 01 - - Lageplan 0410 A310 02 A - Schnitt, Ansichten,
 - 27.06.2017 für die Aussenflächen:
Der Lageplan und die zugehörige Nutzflächentabelle vom 27.06.2017 der Firma AREA Vermessung ZT GmbH, Neunkirchner Straße 34, 2700 Wiener Neustadt

Wien, am 27.09.2017.



INHALTSVERZEICHNIS

1. ÜBERSICHT
2. GUTACHTEN ALLGEMEINES
3. ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE
4. BEWERTUNGSANSÄTZE
5. TOPOGRAPHIE
6. ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE PRO EINHEIT
7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / EINHEIT
8. ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE / NUTZWERTE

1. ÜBERSICHT

	GESAMT		
	Anzahl	Wohnnutzflächen	Nutzwerte
REIHENHÄUSER MIT KELLER UND ZUBEHÖR	14	1.713,92	2.361
SUMME NUTZWERTE	14		2.361

2. ALLGEMEINES

1. Ziel dieses Gutachtens

ist die Ermittlung der Nutzwerte, zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

2. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist gemäß § 2, Abs. 1, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte (§2, Abs. 2) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere - baulich nicht verbundene - Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. Dies verbunden, mit dem Recht diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerräume ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, daß das jeweilige Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

3. Berechnung des Nutzwertes

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts 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 des WEG 2002.

Gemäß § 8 (2) WEG 2002 sind Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche 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, letzteren falls ob er überdacht ist.

4. 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.

2. ALLGEMEINES

5. Regelnutzwert

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit das Reihenhaus Ing. Leopold Fuhrmann-Gasse 7f mit rd. 124,61 m² Wohnnutzfläche angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte ist auf die Lage, den Ausbaugrad, der Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten wird grundsätzlich innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen, wobei bei dieser Wohnhausanlage die Unterschiede der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte äußerst marginal sind und keine Abstriche bzw. Zuschläge zum Ansatz kommen.

6. Terrassen / Balkone

Die Terrassen, Flachdächer und Balkone (hier auch der Zugang) werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt, dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1).

Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwertes 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.

Berechnung des Nutzwertzuschlages für Terrasse und Balkon:

Terrassenfläche bis zur Hälfte der zugehörigen Wohnnutzfläche:

25 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes

Terrassenfläche von der Hälfte bis zur Größe der zugehörigen Wohnnutzfläche:

20 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes

Terrassenfläche größer als die zugehörige Wohnnutzfläche:

15 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes

7. Bemerkungen

7.1. Topographie

Aus den im Deckblatt zitierten Auswechslungsplänen wurden für das vorliegende Gutachten die (Wohn-)nutzflächen für die Reihenhäuser, Balkone, Kellerräumlichkeiten und Garagen (ev. mit Nebenräumen) herangezogen.

Für die Aussenanlagen wie Eigengärten, Vorgärten, Terrassen, Vorplätze, Zugänge etc. wurde die Nutzflächentabelle vom 27.06.2017 der AREA Vermessung ZT GmbH verwendet.

7.2. Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit, der in den Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

7.3. Stichtag

Der Stichtag der Bewertung ist der Tag der Ausfertigung.

3. ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs.1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten:

14	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	-------------------------------------------

Aufgliederung laut Baubestand:	
14	Reihenhäuser mit Keller und Zubehör

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Reihenhäuser mit Keller und Zubehör	14	14	0

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

0	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----------	-----------------------------------------

davon		
Abstellplätze für KFZ im Freien		0
Abstellplätze für KFZ überdacht		0
	davon wohnungseigentumstauglich	0
	davon allgemein	0

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner 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:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Eigengärten	14	14	0
Vorgärten	14	14	0

4. BEWERTUNGEN

REGELNUTZWERTE

RNW=	1,00	für Reihenhaus
RNW=	0,35	für direkt mit dem Reihenhaus verbundene Kellerräumlichkeiten
RNW=	0,40	für KFZ-Garage (ev. inkl. Nebengebäude)
RNW=	0,10	für Eigengarten
RNW=	0,05	für Vorgarten
RNW=	0,05	für Vorplatz

5. TOPOGRAPHIE

ONR.	Objekt	BESTANTSGE- GENSTANT	WOHNNUTZFLÄCHE	TERRASSE EG	BALKON OG	ZUGANG	MIT REIHENHAUS VERB.KELLER	Garage mit (oder ohne) Nebengebäude	Vorplatz/Zugangs- /Zufahrtsfläche	VORGARTEN	EIGENGARTEN
7 a	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		109,30	29,50	6,34	4,51	55,80	24,94	29,45	9,21	90,18
7 b	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	19,69	6,34	4,53	55,80	14,60	26,07	9,19	88,70
7 c	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	24,47	6,34	4,53	55,80	14,60	26,09	9,13	84,86
7 d	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	27,66	6,34	4,49	55,80	14,60	26,01	9,25	82,53
7 e	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	24,95	6,34	4,45	55,80	14,60	26,14	9,31	86,50
7 f	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	24,53	6,34	4,52	55,80	14,60	25,77	9,11	86,56
7 g	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	22,60	6,34	4,50	55,80	14,60	26,38	9,16	90,35
7 h	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	22,62	6,34	4,49	55,80	14,60	26,12	9,20	91,19
7 j	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	22,54	6,34	4,46	55,80	14,60	26,27	9,55	91,74
7 k	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	19,41	6,34	4,52	55,80	14,60	26,55	9,38	94,33
7 m	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	20,17	6,34	4,49	55,80	14,60	26,70	9,44	97,72
7 n	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	22,46	6,34	4,52	55,80	14,60	26,63	9,55	93,65
7 p	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		124,61	22,54	6,34	4,52	55,80	14,60	26,42	9,24	95,71
7 q	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN		109,30	22,91	6,34	4,49	55,80	26,64	30,48	9,32	119,33
GESAMT			1.713,92	326,05	88,76	63,02	781,20	226,78	375,08	130,04	1.293,35

6. ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSTRICHE PRO EINHEIT

ONR.	HAUS	BESTANDSGEGENSTAND	IRNW	NW / m ²	NW/m ² nach	2%-Korr.
7	a	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	b	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	c	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	d	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	e	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	f	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	g	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	h	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	j	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	k	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	m	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000
7	n	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	1,00	1,000	1,000	1,000

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

ONR.	GESCHOSS	BEZEICHNUNG	BESTANDSGEGENSTAND	% - Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
7	a	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		109,30	1,00	109,30		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ (inkl. Nebengeb.)		24,94	0,40	9,98		
			ZWISCHENSUMME		190,04		138,81	139	
	EG		TERRASSE	25%	29,50	0,25	7,38	7	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,51	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		29,45	0,05	1,47	1	
	VG 01		VORGARTEN		9,21	0,05	0,46	1	
	EG 01		EIGENGARTEN		90,18	0,10	9,02	9	
			GESAMT						160
7	b	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	19,69	0,25	4,92	5	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,53	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		26,07	0,05	1,30	1	
	VG 02		VORGARTEN		9,19	0,05	0,46	1	
	EG 02		EIGENGARTEN		88,70	0,10	8,87	9	
			GESAMT						169
7	c	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	24,47	0,25	6,12	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,53	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		26,09	0,05	1,30	1	
	VG 03		VORGARTEN		9,13	0,05	0,46	1	
	EG 03		EIGENGARTEN		84,86	0,10	8,49	8	
			GESAMT						169

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

ONR.	GESCHOSS	BEZEICHNUNG	BESTANDSGEGENSTAND	% - Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
7	d	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	27,66	0,25	6,92	7	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,49	0,25	1,12	1	
			VORPLATZ		26,01	0,05	1,30	1	
	VG 04		VORGARTEN		9,25	0,05	0,46	1	
	EG 04		EIGENGARTEN		82,53	0,10	8,25	8	
			GESAMT						170
7	e	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	24,95	0,25	6,24	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,45	0,25	1,11	1	
			VORPLATZ		26,14	0,05	1,31	1	
	VG 05		VORGARTEN		9,31	0,05	0,47	1	
	EG 05		EIGENGARTEN		86,50	0,10	8,65	9	
			GESAMT						170
7	f	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	24,53	0,25	6,13	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,52	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		25,77	0,05	1,29	1	
	VG 06		VORGARTEN		9,11	0,05	0,46	1	
	EG 06		EIGENGARTEN		86,56	0,10	8,66	9	
			GESAMT						170

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

ONR.	GESCHOSS	BEZEICHNUNG	BESTANDSGEGENSTAND	% - Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
7	g	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	22,60	0,25	5,65	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,50	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		26,38	0,05	1,32	1	
	VG 07		VORGARTEN		9,16	0,05	0,46	1	
	EG 07		EIGENGARTEN		90,35	0,10	9,04	9	
			GESAMT						170
7	h	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	22,62	0,25	5,66	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,49	0,25	1,12	1	
			VORPLATZ		26,12	0,05	1,31	1	
	VG 08		VORGARTEN		9,20	0,05	0,46	1	
	EG 08		EIGENGARTEN		91,19	0,10	9,12	9	
			GESAMT						170
7	j	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	22,54	0,25	5,64	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,46	0,25	1,12	1	
			VORPLATZ		26,27	0,05	1,31	1	
	VG 09		VORGARTEN		9,55	0,05	0,48	1	
	EG 09		EIGENGARTEN		91,74	0,10	9,17	9	
			GESAMT						170

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

ONR.	GESCHOSS	BEZEICHNUNG	BESTANDSGEGENSTAND	% - Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
7	k	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	19,41	0,25	4,85	5	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,52	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		26,55	0,05	1,33	1	
	VG 10		VORGARTEN		9,38	0,05	0,47	1	
	EG 10		EIGENGARTEN		94,33	0,10	9,43	9	
			GESAMT						169
7	m	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	20,17	0,25	5,04	5	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,49	0,25	1,12	1	
			VORPLATZ		26,70	0,05	1,34	1	
	VG 11		VORGARTEN		9,44	0,05	0,47	1	
	EG 11		EIGENGARTEN		97,72	0,10	9,77	10	
			GESAMT						170
7	n	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	22,46	0,25	5,62	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,52	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		26,63	0,05	1,33	1	
	VG 12		VORGARTEN		9,55	0,05	0,48	1	
	EG 12		EIGENGARTEN		93,65	0,10	9,37	9	
			GESAMT						170

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

ONR.	GESCHOSS	BEZEICHNUNG	BESTANDSGEGENSTAND	% - Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
7	p	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		124,61	1,00	124,61		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ		14,60	0,40	5,84		
			ZWISCHENSUMME		195,01		149,98	150	
	EG		TERRASSE	25%	22,54	0,25	5,64	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,52	0,25	1,13	1	
			VORPLATZ		26,42	0,05	1,32	1	
	VG 13		VORGARTEN		9,24	0,05	0,46	1	
	EG 13		EIGENGARTEN		95,71	0,10	9,57	10	
			GESAMT						171
7	q	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN							
			REIHENHAUS		109,30	1,00	109,30		
			KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		55,80	0,35	19,53		
			GARAGE FÜR KFZ (inkl. Nebengeb.)		26,64	0,40	10,66		
			ZWISCHENSUMME		191,74		139,49	139	
	EG		TERRASSE	25%	22,91	0,25	5,73	6	
	1.OG		BALKON	25%	6,34	0,25	1,59	2	
			ZUGANG	25%	4,49	0,25	1,12	1	
			VORPLATZ		30,48	0,05	1,52	2	
	VG 14		VORGARTEN		9,32	0,05	0,47	1	
	EG 14		EIGENGARTEN		119,33	0,10	11,93	12	
			GESAMT						163

8. ZUSAMMENSTELLUNG NUTZFLÄCHE/NUTZWERTE

ONR. TOP	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFLÄCHE	NUTZWERTE	ANTEILE	%-ANTEIL
7 a	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	109,30	160	160 / 2.361	6,7768%
7 b	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	169	169 / 2.361	7,1580%
7 c	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	169	169 / 2.361	7,1580%
7 d	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 e	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 f	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 g	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 h	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 j	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 k	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	169	169 / 2.361	7,1580%
7 m	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 n	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	170	170 / 2.361	7,2003%
7 p	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	124,61	171	171 / 2.361	7,2427%
7 q	REIHENHAUS MIT TERRASSE, BALKON, KELLER, GARAGE und EIGEN-u. VORGARTEN	109,30	163	163 / 2.361	6,9039%
GESAMT		1.713,92	2.361		100%