

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

2700 Wiener Neustadt, Frohsdorfer Straße 16

KG 23443 Wiener Neustadt, BG Wiener Neustadt, EZ 8113, GST-NR. 4306/12

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 20.12.2016
- 3) Grundbuchsauszug vom 09.12.2016.
- 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/Wieneringer - Handbuch und Kommentar
für Juristen, Techniker und andere Praktiker aus dem Neuen Wissenschaftlichen Verlag.
- 6) Pläne und Bescheide:

Die Bestandspläne vom Jänner 2006 des Planverfassers Architekt Gert Demarle & Partner,
Lacknergasse 64, 1170 Wien mit der Bestätigung des Magistrates der Stadt
Wiener Neustadt, 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 1-3 als Beilage
zur Vollendungsanzeige.

Der Lageplan und Vermessungsplan vom 4 und 5. Oktober 2016 des DI Erich Brezovsky,
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 2230 Gänserndorf, Barbaraheimstraße 2/5.

Die Topographie der Außenanlagen wurde von der BM³ Planung und
Projektmanagement GmbH, Schanzstraße 49/2, 1140 Wien vom 13.12.2016 und
die Wohnnutzflächen, Keller- und Dachbodenflächen wurden aus der Topographie
vom 04.04.2006 des o.a. Architekten Gert Demarle & Partner entnommen.

Wien, am 20.12.2016



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	24	2.262,72	3.144
KFZ-Stellplätze	24		72
SUMME NUTZWERTE	48		3.216

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 4/13 mit rd. 94,28 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 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

Bei den Reihenhäusern Top 15 und Top 18 sind die Terrassen überdacht (siehe Bauanzeigen beim Magistrat Wiener Neustadt) und werden mit 30 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes nach obigen Modus berechnet.

7. Bemerkungen

7.1 Ausweis der Zufahrts-/Zugangflächen (ev. mit Vorgärten)

Ergänzend zu den vorgenannten Bestandsplänen wurden in der Topographie vom 13.12.2016 laut angeführtem Lageplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Erich Brezovsky die einzelnen Zufahrts-/Zugangflächen (ev. mit Vorgärten) ausgewiesen.

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:

48	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Aufgliederung laut Baubestand:	
24	Reihenhäuser mit Keller und Zubehör
24	Sonstige wohnungseigentumstaugliche Objekte

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Reihenhäuser mit Keller und Zubehör	24	24	0
KFZ-Abstellplätze	24	24	0

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

24	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
-----------	---

davon	
Abstellplätze für KFZ im Freien	24
davon wohnungseigentumstauglich	24
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	24	24	0
Spielplatz	1	0	1
Müllraum	1	0	1

4. BEWERTUNGEN

REGELNUTZWERTE

RNW=	1,00	für Reihenhaus
RNW=	0,35	für direkt mit dem Reihenhaus verbundene Kellerräumlichkeiten
RNW=	0,10	für mit Reihenhaus verbundenen Dachboden
RNW=	0,05	für Abstellfläche (ev. inkl. Vorgärten)
RNW=	0,10	für Eigengarten
RNW=	0,25	für KFZ-Stellplatz im Freien

ABSTRICHE

A1=	-2,5%	für Reihenhaus an Frohsdorferstrasse
-----	-------	--------------------------------------

5. TOPOGRAPHIE

HAUS TOP	BESTANTSGE- GENSTANT	WOHNNUTZFLÄCHE	TERRASSE 1	TERRASSE 2	VORPLATZ	MIT REIHENHAUS VERB. KELLER	MIT REIHENHAUS VERB. DACHBODEN	EIGENGARTEN
1	1 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 01	94,28	8,35		20,46	51,75	33,64	133,11
1	2 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 02	94,28	12,07		18,53	51,75	33,64	125,34
1	3 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 03	94,28	17,49		20,61	51,75	33,64	129,26
1	4 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 04	94,28	12,95		16,48	51,75	33,64	117,18
2	5 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 05	94,28	12,25		19,55	51,75	33,64	133,95
2	6 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 06	94,28	8,33		18,01	51,75	33,64	143,15
2	7 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 07	94,28	11,46		7,27	51,75	33,64	103,85
2	8 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 08	94,28	13,33		6,08	51,75	33,64	88,61
3	9 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 09	94,28	10,85		3,03	51,75	33,64	83,49
3	10 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 10	94,28	14,83		2,88	51,75	33,64	69,72
3	11 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 11	94,28	8,23		3,09	51,75	33,64	87,23
3	12 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 12	94,28	18,70		9,57	51,75	33,64	98,07
4	13 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 13	94,28	14,27		12,65	51,75	33,64	94,18
4	14 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 14	94,28	11,69		20,68	51,75	33,64	145,42
4	15 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 15	94,28	3,59	15,25	11,45	51,75	33,64	87,21
4	16 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 16	94,28	11,62		11,18	51,75	33,64	138,04
5	17 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 17	94,28	13,42		15,01	51,75	33,64	95,30
5	18 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 18	94,28	12,45		15,91	51,75	33,64	129,29
5	19 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 19	94,28	10,95		15,95	51,75	33,64	107,86
5	20 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 20	94,28	14,69		15,83	51,75	33,64	113,54
6	21 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 21	94,28	17,05		9,09	51,75	33,64	74,39
6	22 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 22	94,28	25,18		18,27	51,75	33,64	159,43
6	23 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 23	94,28	13,47		12,97	51,75	33,64	136,60
6	24 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 24	94,28	21,09		16,63	51,75	33,64	94,08
GESAMT		2.262,72	318,31	15,25	321,18	1.242,00	807,36	2.688,30

6. ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSTRICHE PRO EINHEIT

HAUS TOP	BESTANDSGEGENSTAND	RNW	ABSTRICHE		
			A1	NW / m ²	NW/m ² nach 2%-Korr.
1	1 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 01	1,00	-2,5%	0,975	0,975
1	2 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 02	1,00		1,000	1,000
1	3 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 03	1,00	-2,5%	0,975	0,975
1	4 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 04	1,00		1,000	1,000
2	5 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 05	1,00	-2,5%	0,975	0,975
2	6 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 06	1,00		1,000	1,000
2	7 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 07	1,00	-2,5%	0,975	0,975
2	8 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 08	1,00		1,000	1,000
3	9 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 09	1,00	-2,5%	0,975	0,975
3	10 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 10	1,00		1,000	1,000
3	11 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 11	1,00	-2,5%	0,975	0,975
3	12 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 12	1,00		1,000	1,000
4	13 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 13	1,00		1,000	1,000
4	14 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 14	1,00		1,000	1,000
4	15 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 15	1,00		1,000	1,000
4	16 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 16	1,00		1,000	1,000
5	17 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 17	1,00		1,000	1,000
5	18 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 18	1,00		1,000	1,000
5	19 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 19	1,00		1,000	1,000
5	20 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 20	1,00		1,000	1,000
6	21 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 21	1,00		1,000	1,000
6	22 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 22	1,00		1,000	1,000
6	23 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 23	1,00		1,000	1,000
6	24 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 24	1,00		1,000	1,000

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
1	1	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 01						
		REIHENHAUS		94,28	0,975	91,92		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		113,39	113	
		TERRASSE 1	25%	8,35	0,24	2,00	2	
		VORPLATZ		20,46	0,05	1,02	1	
	EG 01	EIGENGARTEN		133,11	0,100	13,31	13	
		GESAMT						129
1	2	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 02						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	12,07	0,25	3,02	3	
		VORPLATZ		18,53	0,05	0,93	1	
	EG 02	EIGENGARTEN		125,34	0,100	12,53	13	
		GESAMT						133
1	3	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 03						
		REIHENHAUS		94,28	0,975	91,92		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		113,39	113	
		TERRASSE 1	25%	17,49	0,24	4,20	4	
		VORPLATZ		20,61	0,05	1,03	1	
	EG 03	EIGENGARTEN		129,26	0,100	12,93	13	
		GESAMT						131

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
1		4 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 04						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	12,95	0,25	3,24	3	
		VORPLATZ		16,48	0,05	0,82	1	
	EG 04	EIGENGARTEN		117,18	0,100	11,72	12	
		GESAMT						132
2		5 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 05						
		REIHENHAUS		94,28	0,975	91,92		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		113,39	113	
		TERRASSE 1	25%	12,25	0,24	2,94	3	
		VORPLATZ		19,55	0,05	0,98	1	
	EG 05	EIGENGARTEN		133,95	0,100	13,40	13	
		GESAMT						130
2		6 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 06						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	8,33	0,25	2,08	2	
		VORPLATZ		18,01	0,05	0,90	1	
	EG 06	EIGENGARTEN		143,15	0,100	14,32	14	
		GESAMT						133

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
2		7 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 07						
		REIHENHAUS		94,28	0,975	91,92		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		113,39	113	
		TERRASSE 1	25%	11,46	0,24	2,75	3	
		VORPLATZ		7,27	0,05	0,36	1	
	EG 07	EIGENGARTEN		103,85	0,100	10,39	10	
		GESAMT						127
2		8 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 08						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	13,33	0,25	3,33	3	
		VORPLATZ		6,08	0,05	0,30	1	
	EG 08	EIGENGARTEN		88,61	0,100	8,86	9	
		GESAMT						129
3		9 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 09						
		REIHENHAUS		94,28	0,975	91,92		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		113,39	113	
		TERRASSE 1	25%	10,85	0,24	2,60	3	
		VORPLATZ		3,03	0,05	0,15	1	
	EG 09	EIGENGARTEN		83,49	0,100	8,35	8	
		GESAMT						125

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
3	10	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 10						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	14,83	0,25	3,71	4	
		VORPLATZ		2,88	0,05	0,14	1	
	EG 10	EIGENGARTEN		69,72	0,100	6,97	7	
		GESAMT						128
3	11	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 11						
		REIHENHAUS		94,28	0,975	91,92		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		113,39	113	
		TERRASSE 1	25%	8,23	0,24	1,98	2	
		VORPLATZ		3,09	0,05	0,15	1	
	EG 11	EIGENGARTEN		87,23	0,100	8,72	9	
		GESAMT						125
3	12	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 12						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	18,70	0,25	4,68	5	
		VORPLATZ		9,57	0,05	0,48	1	
	EG 12	EIGENGARTEN		98,07	0,100	9,81	10	
		GESAMT						132

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
4	13	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 13						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	14,27	0,25	3,57	4	
		VORPLATZ		12,65	0,05	0,63	1	
	EG 13	EIGENGARTEN		94,18	0,100	9,42	9	
		GESAMT						130
4	14	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 14						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	11,69	0,25	2,92	3	
		VORPLATZ		20,68	0,05	1,03	1	
	EG 14	EIGENGARTEN		145,42	0,100	14,54	15	
		GESAMT						135
4	15	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 15						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	3,59	0,25	0,90	1	
		TERRASSE überdacht	30%	15,25	0,30	4,58	5	
		VORPLATZ		11,45	0,05	0,57	1	
	EG 15	EIGENGARTEN		87,21	0,100	8,72	9	
		GESAMT						132

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
4	16	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 16						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	11,62	0,25	2,91	3	
		VORPLATZ		11,18	0,05	0,56	1	
	EG 16	EIGENGARTEN		138,04	0,100	13,80	14	
		GESAMT						134
5	17	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 17						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	13,42	0,25	3,36	3	
		VORPLATZ		15,01	0,05	0,75	1	
	EG 17	EIGENGARTEN		95,30	0,100	9,53	10	
		GESAMT						130
5	18	REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 18						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE überdacht	30%	12,45	0,30	3,74	4	
		VORPLATZ		15,91	0,05	0,80	1	
	EG 18	EIGENGARTEN		129,29	0,100	12,93	13	
		GESAMT						134

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
5		19 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 19						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	10,95	0,25	2,74	3	
		VORPLATZ		15,95	0,05	0,80	1	
	EG 19	EIGENGARTEN		107,86	0,100	10,79	11	
		GESAMT						131
5		20 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 20						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	14,69	0,25	3,67	4	
		VORPLATZ		15,83	0,05	0,79	1	
	EG 20	EIGENGARTEN		113,54	0,100	11,35	11	
		GESAMT						132
6		21 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 21						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	17,05	0,25	4,26	4	
		VORPLATZ		9,09	0,05	0,45	1	
	EG 21	EIGENGARTEN		74,39	0,100	7,44	7	
		GESAMT						128

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
6		22 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 22						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	25,18	0,25	6,30	6	
		VORPLATZ		18,27	0,05	0,91	1	
	EG 22	EIGENGARTEN		159,43	0,100	15,94	16	
		GESAMT						139
6		23 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 23						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	13,47	0,25	3,37	3	
		VORPLATZ		12,97	0,05	0,65	1	
	EG 23	EIGENGARTEN		136,60	0,100	13,66	14	
		GESAMT						134
6		24 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 24						
		REIHENHAUS		94,28	1,000	94,28		
		KELLER (DIREKT MIT RH VERBUNDEN)		51,75	0,35	18,11		
		DACHBODEN		33,64	0,10	3,36		
		ZWISCHENSUMME		179,67		115,75	116	
		TERRASSE 1	25%	21,09	0,25	5,27	5	
		VORPLATZ		16,63	0,05	0,83	1	
	EG 24	EIGENGARTEN		94,08	0,100	9,41	9	
		GESAMT						131
STPL 01		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 02		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 03		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 04		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 05		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 06		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 07		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3

7. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

HAUS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	%-Anteil	(Nutz)fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert	Nutzwert gerundet	Nutzwert Gesamt
STPL 08		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 09		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 10		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 11		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 12		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 13		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 14		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 15		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 16		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 17		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 18		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 19		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 20		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 21		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 22		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 23		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
STPL 24		KFZ-Stellplatz im Freien		11,04	0,25	2,76	3	3
GESAMT NUTZWERTE								3216

8. ZUSAMMENSTELLUNG NUTZFLÄCHE/NUTZWERTE

HAUS TOP	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFLÄCHE	NUTZWERTE	ANTEILE	%-ANTEIL
1	1 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 01	94,28	129	129 / 3.216	4,0112%
1	2 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 02	94,28	133	133 / 3.216	4,1356%
1	3 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 03	94,28	131	131 / 3.216	4,0734%
1	4 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 04	94,28	132	132 / 3.216	4,1045%
2	5 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 05	94,28	130	130 / 3.216	4,0423%
2	6 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 06	94,28	133	133 / 3.216	4,1356%
2	7 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 07	94,28	127	127 / 3.216	3,9490%
2	8 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 08	94,28	129	129 / 3.216	4,0112%
3	9 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 09	94,28	125	125 / 3.216	3,8868%
3	10 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 10	94,28	128	128 / 3.216	3,9801%
3	11 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 11	94,28	125	125 / 3.216	3,8868%
3	12 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 12	94,28	132	132 / 3.216	4,1045%
4	13 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 13	94,28	130	130 / 3.216	4,0423%
4	14 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 14	94,28	135	135 / 3.216	4,1978%
4	15 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 15	94,28	132	132 / 3.216	4,1045%
4	16 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 16	94,28	134	134 / 3.216	4,1667%
5	17 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 17	94,28	130	130 / 3.216	4,0423%
5	18 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 18	94,28	134	134 / 3.216	4,1667%
5	19 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 19	94,28	131	131 / 3.216	4,0734%
5	20 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 20	94,28	132	132 / 3.216	4,1045%
6	21 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 21	94,28	128	128 / 3.216	3,9801%
6	22 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 22	94,28	139	139 / 3.216	4,3221%
6	23 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 23	94,28	134	134 / 3.216	4,1667%
6	24 REIHENHAUS MIT TERRASSE, KELLER, DACHBODEN, VORPLATZ und EIGENGARTEN EG 24	94,28	131	131 / 3.216	4,0734%
STPL 01	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 02	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 03	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 04	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 05	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 06	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 07	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 08	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 09	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 10	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 11	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%

8. ZUSAMMENSTELLUNG NUTZFLÄCHE/NUTZWERTE

HAUS TOP	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFLÄCHE	NUTZWERTE	ANTEILE	%-ANTEIL
STPL 12	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 13	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 14	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 15	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 16	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 17	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 18	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 19	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 20	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 21	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 22	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 23	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
STPL 24	KFZ-Stellplatz im Freien	11,04	3	3 / 3.216	0,0933%
GESAMT(ohne Nutzfläche KFZ)		2.262,72	3.216		100%