

BMST. ING. DIPL.-ING. (FH) PETER GRÜCK

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER



Bmst. Ing. Dipl.-Ing.(FH) Peter Grück • Oberladtstraße 2a • 4040 Linz

Oberladtstraße 2a
4040 Linz

SWIETELSKY Bau Ges.m.b.H
Südtirolerstraße 4
4020 Linz

Tel.: +43 (0)732 601899-201
Mobil: +43 (0) 664 8354100
Fax: +43 (0)732 601899-204
p.grueck@der-sachverstand.at
www.der-sachverstand.at
UID: ATU24454908

Linz, 09.10.2014

Nutzwertgutachten

Im Sinne des WEG 2002 i.d.F. der WRN 2009 betreffend
die Begründung von Wohnungseigentum an der
Liegenschaft EZ 2394, Grundbuch 45212 Urfahr
GST-NR.: 534/1, 534/2, 534/4, Bezirksgericht Urfahr

Liegenschaftsadresse:
4040 Linz, Hölderlinstraße 25, 27, 29, 31,
Dießenleitenweg 8, 10, 12, 14



INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES:	4
1. AUFTRAG:	4
2. ZWECK:	4
3. BEWERTUNGSSTICHTAG:	4
4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:	4
II. BEFUND UND GUTACHTEN:	8
1. ALLGEMEINES:	8
5. BESCHREIBUNG DES OBJEKTES:	9
5.1. Lage des Projektes:	9
5.2. Projektbeschreibung:	9
5.3. Tiefgarage / Fahrräder / Besucherparkplätze	10
5.4. Erschließung:	11
5.5. Außengestaltung:	11
5.6. Schall- und Wärmeschutz	11
5.7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	12
5.8. Ausstattung und Konstruktionen der Häuser	12
5.9. Anzahl der selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten:	16
6. BEZEICHNUNG UND ZUTEILUNG DES ZUBEHÖR-WOHNUNGSEIGENTUMS:	17
7. GRUNDSÄTZE:	17
8. TEILE, DIE DER ALLGEMEINEN BENÜTZUNG DIENEN:	17
9. ALLGEMEINE HINWEISE FÜR DIE BEWERTUNG:	21
10. FAKTOREN DER NUTZWERTBERECHNUNG:	22
10.1. Beschreibung der Vergleichswohnung (Regelnutzwert 1,0):	22
10.2. Verwendete Faktoren, Zu- und Abschläge:	22
11. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN IM GUTACHTEN VERWENDETEN ABKÜRZUNGEN:	23
12. BEILAGEN:	24
13. BERECHNUNG DER NUTZWERTE:	25
13.1. Haus 1, Wohnung W 1.1	25
13.2. Haus 1, Wohnung W 1.2	26
13.3. Haus 1, Wohnung W 1.3	26
13.4. Haus 1, Wohnung W 1.4	27
13.5. Haus 2, Wohnung W 2.1	28
13.6. Haus 2, Wohnung W 2.2	28
13.7. Haus 2 Wohnung W 2.3	29
13.8. Haus 2, Wohnung W 2.4	29
13.9. Haus 3, Wohnung W 3.1	30
13.10. Haus 3, Wohnung W 3.2	30
13.11. Haus 3, Wohnung W 3.3	31
13.12. Haus 3, Wohnung W 3.4	31
13.13. Haus 4, Wohnung W 4.1	32
13.14. Haus 4, Wohnung W 4.2	32
13.15. Haus 4, Wohnung W 4.3	33

13.16.	<i>Haus 4, Wohnung W 4.4</i>	34
13.17.	<i>Haus 5, Wohnung W 5.1</i>	35
13.18.	<i>Haus 5, Wohnung W 5.2</i>	35
13.19.	<i>Haus 5, Wohnung W 5.3</i>	36
13.20.	<i>Haus 5, Wohnung W 5.4</i>	37
13.21.	<i>Haus 6, Wohnung W 6.1</i>	38
13.22.	<i>Haus 6, Wohnung W 6.2</i>	38
13.23.	<i>Haus 6, Wohnung W 6.3</i>	39
13.24.	<i>Haus 6, Wohnung W 6.4</i>	39
13.25.	<i>Haus 7, Wohnung W 7.1</i>	40
13.26.	<i>Haus 7, Wohnung W 7.2</i>	40
13.27.	<i>Haus 7, Wohnung W 7.3</i>	41
13.28.	<i>Haus 7, Wohnung W 7.4</i>	41
13.29.	<i>Haus 8, Wohnung W 8.1</i>	42
13.30.	<i>Haus 8, Wohnung W 8.2</i>	42
13.31.	<i>Haus 8, Wohnung W 8.3</i>	43
13.32.	<i>Haus 8, Wohnung W 8.4</i>	43
13.33.	<i>KFZ Stellplätze Tiefgarage</i>	44
13.1.	<i>Motorrad Stellplätze Tiefgarage</i>	45
14.	ANTEILE JE EINHEIT:	46
15.	BEILAGEN:	53
15.1.	<i>Pläne Haus 1</i>	53
15.2.	<i>Pläne Haus 2</i>	58
15.3.	<i>Pläne Haus 3</i>	63
15.4.	<i>Pläne Haus 4</i>	68
15.5.	<i>Pläne Haus 5</i>	73
15.6.	<i>Pläne Haus 6</i>	78
15.7.	<i>Pläne Haus 7</i>	83
15.8.	<i>Pläne Haus 8</i>	88
15.9.	<i>Plan TG gesamt</i>	94
15.10.	<i>Plan Außenanlagen Haus 1</i>	95
15.11.	<i>Plan Außenanlagen Haus 2</i>	96
15.12.	<i>Plan Außenanlagen Haus 3</i>	97
15.13.	<i>Plan Außenanlagen Haus 4</i>	98
15.14.	<i>Plan Außenanlagen Haus 5</i>	99
15.15.	<i>Plan Außenanlagen Haus 6</i>	100
15.16.	<i>Plan Außenanlagen Haus 7</i>	101
15.17.	<i>Plan Außenanlagen Haus 8</i>	102

I. ALLGEMEINES:

1. Auftrag:

Privater Auftrag, ein Gutachten über die Nutzwerte im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) i.d.F der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. 25/2009 vom 31.03.2009 betreffend die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 2394, Gst-Nr. 534/1, 534/2, 534/4, alle Grundbuch 45212 Urfahr, Bezirksgericht Urfahr, Liegenschaftsadresse: 4040 Linz, Hölderlinstraße 25, 27, 29, 31, Dießenleitenweg 8, 10, 12, 14, zu erstatten.

2. Zweck:

Begründung von Wohnungseigentum.

3. Bewertungsstichtag:

Datum des Gutachtens.

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

Baubewilligung vom 28.07.2010 mit GZ 0003095/2010 ABA Nord 501/N090256 des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, Anlagen- und Bauamt als Baubehörde I. Instanz.

Grundbuchsauszug vom 21.11.2013.

Besprechungen mit dem Bauträger hinsichtlich Ausführung und Zeitrahmen

Pläne der Architekten Mitiska - Wäger, Architekten ZT OEG, 6700 Bludenz, Kirchengasse 2

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H1 03, Datum 10.12.2013, Haus 1, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H2 04, Datum 10.12.2013, Haus 2, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H3 05, Datum 10.12.2013, Haus 3, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H4 06, Datum 10.12.2013, Haus 4, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H5 07, Datum 10.12.2013, Haus 5, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H6 08, Datum 10.12.2013, Haus 6, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H7 09, Datum 10.12.2013, Haus 7, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Plan Nr.: BE H8 10, Datum 10.12.2013, Haus 8, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Datum 10.12.2013, Tiefgarage, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Bestandsplan M 1:100, Datum 10.12.2013, Gesamtschnitte

Bestandsplan M 1:200, Datum 10.12.2013, Lageplan EG

Bestandsplan M 1:200, Datum 10.12.2013, Lageplan KG

Nutzflächenaufstellung des Bauträgers

Widmung aller Räumlichkeiten samt Zubehör durch den Bauträger sowie die Beschreibung der Bauausführung

Kothbauer, Mag Christoph, Malloth Mag. Prof. Thomas, Rücklinger Mag. Gottfried, Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweis-Vorlage-Gesetz, Richtwertgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz, Stand 01.10.2006. WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Call, Univ.-Prof. Dr. Gottfried, Institut für Zivilrecht der Universität Innsbruck. Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentumsrecht, „Der Sachverständige“ Heft 3/1997.

Apfelthaler, Reg. Rat Günter, Die Nutzwertermittlung ab 1. Juli 2002, Seminarunterlage vom 17.10.2002.

Dirnbacher Dr. Wolfgang, WEG idF der WRN 2009, ÖVI Immobilienakademie 2010.

Würth, Hon.-Prof. Dr. Helmut, Universität Wien, Pflichten des Sachverständigen bei der Nutzwertrechnung, „Der Sachverständige“ Heft 3/1997.

Böhm, Dipl.-Ing. Werner, Berechnungsbeispiele: Nutzwertzuschläge für Kfz-Abstellplätze, Terrassen/Balkone und Nutzwerte für Garagen und Loggien – Berechnungsbeispiele, „Der Sachverständige“ Heft 3/1997.

Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage 2009, Verlag Manz.

Allerstorfer, Apfelthaler, Böhm, Grück, Heindl, Holstein, Kaufmann, König, Piwetz, Pleschberger, Steller, Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 in der Fassung der WRN 2009, „Der Sachverständige“ Heft 3/2010.

II. BEFUND UND GUTACHTEN:

1. Allgemeines:

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft, denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere, nicht direkt mit der Wohnungseigentumseinheit verbundene Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert einer Einheit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er errechnet sich gemäß § 8 Abs. 1 WEG aus der Nutzfläche und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, aus der Zweckbestimmung, der Stockwerkslage, der Lage innerhalb eines Stockwerkes und der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung ergeben.

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 Bruch ausgedrückt.

Der **Regelnutzwert von 1,00/m²** wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die Wohnungen W 2.3. im OG des Hauses 2, Hölderlinstraße 27 in Ansatz gebracht.

Das im Grundbuchsauszug noch enthaltene Grundstück 534/3 wurde herausgelöst und gehört nicht mehr zur Liegenschaft.

5. Beschreibung des Objektes:

5.1. Lage des Projektes:

Das Projekt befindet sich Nahe des Petrinums im Stadtteil Urfahr.

5.2. Projektbeschreibung:

Die Bebauung besteht aus 8 dreigeschossigen (2 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss) Wohnbauten. Die acht Häuser weisen jeweils 4 Wohneinheiten auf.

Alle Häuser sind unterkellert und schließen an die Tiefgarage an. Die Zugänge zu den Häusern als auch über die Tiefgarage erfolgen ausnahmslos barrierefrei. Die Personenaufzüge reichen von der Tiefgarage bis ins DG. Die letzte Geschossebene kann nur mit Berechtigung angefahren werden.

In den Kellerbereichen finden sich erforderliche Allgemeinräume (Wasch-/Trockenräume, teilweise Kinderwagenabstellbereiche, Heizungsräume) und die den Wohnungen zugeordneten Kellerbereiche/Lagerkeller.

Die Häuser sind dem Geländeverlauf folgend in ihrer Höhenlage gestaffelt. Die Niveauunterschiede betragen zwischen den Häusern 4, 3, 2 und 1 jeweils ca. 75 cm. Bei den Häusern 5, 6, 7 und 8 betragen

die Niveauunterschiede zwischen 105 und 125 cm. Der Niveaueingleich ist mit begrüntem Böschungen (Böschungsneigung max. 45°) vorgesehen.

Die Häuser sind in der Nord-Süd-Achse ausgerichtet, sodass sich die Wohnbereiche immer nach Süden hin ausrichten.

Die vor den Häusern gelegenen Grünflächen werden den jeweiligen Wohneinheiten im EG als Zubehör im Wohnungseigentum zugeordnet. Die Eigengärten der Häuser 1 bis 3 liegen überwiegend über der Tiefgarage.

Die Dachgärten auf den Häusern 1, 3, 6, 7 und 8 wurden nicht hergestellt und sind daher Allgemeinflächen.

5.3. Tiefgarage / Fahrräder / Besucherparkplätze

Die Tiefgarage umfasst 62 Stellplätze für PKW und 30 Stellplätze für Motorräder. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt auf Kellerniveau zwischen den Häusern 1 und 8. Die Tiefgarage ist natürlich be- und entlüftet. Auf Grund der Hanglage und der Erfordernisse des barrierefreien Hauszugangs ist die TG auf drei Höhenniveaus ausgelegt, welche jeweils über interne Fahrrampen überwunden werden.

Neben einer Schlüsselschaltung (Zentralsperre) ist pro PKW-Stellplatz jeweils eine Funkfernbedienung vorgesehen. Die Zufahrt über die Privatstraße ist ebenfalls nur über Schlüsselschaltung oder die genannte Funkfernbedienung möglich.

Die Abstellflächen für Fahrräder befinden sich teilweise im überdachten und befestigten Eingangsbereich der jeweiligen Häuser 1-8 sowie in den Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen der jeweiligen Häuser.

Entlang der Hölderlinstraße sind zwischen der Straße und dem öffentlichem Gehweg 13 Besucherparkplätze vorhanden.

5.4. Erschließung:

Die Erschließung der Anlage erfolgt für berechtigte Fahrzeuge über eine Privatstraße im unteren Bereich der Liegenschaft von der Hölderlinstraße aus. Vom Dießenleitenweg her sind eine fußläufige Verbindung (Erschließung der Häuser 5 bis 8) und eine Feuerwehrezufahrt vorhanden. Die fußläufige Erschließung der Häuser 1 bis 4 erfolgt über die Hölderlinstraße. Dem Nahbargrundstück im südöstlichen Bereich ist ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen.

Auf den im Osten anschließenden Grundstücken 534/5 und 534/6 der EZ 2406 wird der Bauteil 2 mit den Häusern 9 und 10 errichtet. Die beiden Liegenschaften sind infrastrukturell verbunden. Es werden wechselseitige Leitungsrechte sowie ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt.

5.5. Außengestaltung:

Die nicht befestigten Bereiche sind Rasenflächen. Sonstige Bepflanzung lt. Außengestaltungsplan. Einfriedungen des Bauplatzes und entlang der Gehsteige Dießenleitenweg /Hölderlinstraße, offene Hauszüge. Ein Kinderspielplatz wird östlich von Haus 8 im behördlich geforderten Umfang errichtet.

5.6. Schall- und Wärmeschutz

Die Häuser werden als Ziegelbauten mit 25 cm Außenwand sowie 25 cm Vollwärmeschutzfassade errichtet. Unter den rechnerischen Ansätzen einer kontrollierten Wohnraumlüftung ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Erfordernisse der Wohnbauförderung OÖ im mehrgeschossigen Wohnbau eine Niedrigstenergiehausstandard.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden ebenso wie die Belange des Wärmeschutzes durch Bauphysiker extern überwacht. Dies

ergibt einen erhöhten Schallschutz (Luftschall- und Trittschallschutz) analog ÖNORM B8115 Teil 2 für jede Wohnung.

5.7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Stromversorgung : Linz-Strom AG
- Abwasserbeseitigung: über Privatkanal auf der Liegenschaft (teilweise mit Pumpstationen) in das öffentliche Kanalnetz (Linz-AG)
- Dach- u. Oberflächenentwässerung: Ableitung in unterirdisches Versickerungsbauwerk im Bereich des Spielplatzes
- Wasserversorgung: aus dem öffentlichen Netz (Linz-AG)
- Heizung: Zentralheizung mittels Fernwärme aus dem Netz der Linz AG
- Warmwasser: zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme;
- Kabel-TV: Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweiligen Wohneinheiten
- Telefon: Leerverrohrung von der Übergabestation der Telekom in die jeweilige Wohnung
- Schließanlage: Zentralschließsystem je Wohnung.
- Briefkästen: im Außenbereich des EG vor den jeweiligen Hauszugängen

5.8. Ausstattung und Konstruktionen der Häuser

- Fundamente: in Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis
- Kanal: Innerhalb und außerhalb des Gebäudes aus PVC-Rohren; DN entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, erforderliche Putzschächte nach den jeweiligen Vorschriften und Anschluss an den öffentlichen Kanal.

- Kellerwände außen und innen: Außenwände in Stahlbeton inkl. der erforderlichen statischen Bewehrung
- Wände Wohngeschosse: Ziegelwände tragend 25 cm, nichttragend überwiegend Ziegelmauerwerk 10 bzw. 12 cm geringfügig Vorsatzschalen bzw. Ständerwände aus Schallschutzgründen; Stiegenhaus, Liftschacht, erforderliche Stützen und geringfügige Wandscheiben im Außenwand Bereich der Wohnungen und bei internen Treppen in Stahlbeton; Wohnungstrennwände als Schallschutzwände in erforderlicher Dimension lt. Plan in Beton, jeweils mit erforderlichen Vorsatzschalen (für Installationszwecke).
- Kamine: die Wohnungen besitzen überwiegend (Not-) Kamine. Situierung im Wohnungsverband lt. Plan inkl. erforderlicher Verblechungen und Kondensatleitung; bei kontrollierter Wohnraumlüftung (Einzellüfter) sind Sonderkamine vorhanden.
- Fassadenputz: Hauptfassade als Vollwärmeschutzfassade 25 cm mit farbigem Reibeputz; im Bereich der umlaufenden Terrassen und Balkonbänder Betonbrüstungen und Plattenuntersichten hellfärbig gemalt; Farbgestaltung in Absprache mit dem Magistrat Linz als Baubehörde;
- Verputz Im Innenbereich: Stiegenhäuser, Gänge verputzt und weiß gemalt; Innenputz als Fertigputz mit geringem Gipsanteil; Nassräume KZ-Verputz; Betonwände und Decke im KG sowie Tiefgaragenbereich unverputzt und gemalt.
- Decken und Treppen: in Stahlbeton, teilweise als Fertigteilelemente, Untersichten der FT-Elemente gespachtelt, Ortbetonuntersichten verputzt oder gespachtelt, sämtliche Teile mit weißem Anstrich.
- Dachdecker und Spenglerarbeiten: Dachdeckung als Flachdachkonstruktion, Ausführung als Warmdach mit innen liegender

Entwässerung (System Pluvia) und einer horizontal umlaufenden Attika abgedeckt; fassadenseitige Verblechungen, erforderliche fassadenseitige Einlaufrinnen der Balkone und Terrassen inklusive Ableitungsrohre in wahlweise Reinzink/ Uginox /Alu beschichtet.

- Sanitärinstallation: Sämtliche Abflussrohre und Formstücke in PVC, sämtliche Wasserzu- und ableitungen in Kunststoffausführung. Die Entlüftung der WC- und/oder Bädergruppe erfolgt motorisch über Dach, Entlüftungsrohrdurchmesser mindestens 10 cm. In den Küchen Anschlussmöglichkeit für Dunstabzug Entlüftung über Dach, Entlüftungsrohrdurchmesser mindestens 10 cm, teilweise abgehängte Decken erforderlich; (Dunstabzug über Dach entfällt bei Ausführung der optionalen kontrollierten Wohnraumlüftung mittels Einzellüftern System Meltem oder gleichwertig). Auf Sonderwunsch kontrollierte Wohnraumlüftung mittels fassadenseitig eingebauter Einzellüfter in den Wohn- und Schlafräumen.
- Heizung & Warmwasser: Zentralheizung und zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme; Fußbodenheizung mit Ausnahme von Randgruppen (Gänge, Hauswirtschaftsräume, WC, Garderoben) alle Räume getrennt regelbar; Heizkostenabrechnung mittels elektronischer Eingangsmessung, Warmwasserabrechnung über Warmwasseruhren. Der Kaltwasserverbrauch wird über Kaltwasseruhren je Wohneinheit ermittelt.
- Elektroinstallation: Gem. ÖNORM und ÖVE-Richtlinien, in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage auf Putz;
- Schlosserarbeiten: Stahlzargen für Wohnungseingangstüren in Klasse WK II; Stiegegeländer als Staketengeländer samt Rundhandlauf in Niro; Handläufe über Balkon und Terrassen-

brüstungen in Niro; Abstreifgitter vor den Hauseingangstüren verzinkt; Hauseingangstüren als Portalkonstruktionen.

- Fenster und Fenstertürkonstruktionen: Fenster und Terrassentürkonstruktionen In Kunststoff weiß, Isolierungsverglasung je Raum mindestens einmal mit Drehkippbeschlag; doppelflügelige Terrassentüren mit Geh- und Stehflügel; U-Wert Fensterkonstruktionen GESAMT $\leq 1,0$; erforderlicher Stockverbreiterungen für käuferseitigen Sonnenschutz; Innenfensterbänke in Werzalith, Außenfensterbänke in Alublech; Im Bereich des Erdgeschosses werden Fenster- und Fenstertürkonstruktionen mit Einbruchschutz WK II ungeprüft eingebaut.
- Sonnenschutzvorkehrungen: im Bereich der raumhohen Verglasungen (Balkone u. Terrassen) gerichtet für Stock bzw. Fassadenmontage.
- Tischlerarbeiten: Wohnungseingangstür WK II, Farbe weiß, einbruchhemmend mit Zylinderschloss und Türspion; sowie einem Anschlag mit Dichtung.
- Bodenbeläge (außerhalb der Wohnungen):
Stiegenhaus u. Gänge: Estrich beschichtet mit Einstreuung oder Feinsteinzeug
Keller: Beton versiegelt in grauer Farbe
Garagen: bituminöser Belag;
Außenwege: Betonplatten in Sandbett bzw. bituminöser Belag.
- Bodenbeläge (innerhalb der Wohnungen): Terrassen EG Betonplatten 40/40/4 grau oder Standardfarben; Balkone OG; Betonplatten 40/40/4 grau oder Standardfarben; Terrassen DG: Betonplatten 40/40/4 grau oder Standardfarben
In allen Innenbereich gelangt ein Heizestrich zur Ausführung mit darunter liegender Wärme- und Trittschalldämmung. Die Ausfüh-

rung der Oberböden ist nicht Bestandteil der belagsfertigen Ausstattung;

- Malerarbeiten: Stiegenhaus und Gänge mit Innendispersion weiß gestrichen, Alle Wohnräume mit Mineralfarbe hellfärbig (weiß) gestrichen, Stahlzargen weiß lackiert.

5.9. Anzahl der selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten:

Auf Grund der Einreichplanung für das Objekt sind

4	Wohnungen im Haus 1
4	Wohnungen im Haus 2
4	Wohnungen im Haus 3
4	Wohnungen im Haus 4
4	Wohnungen im Haus 5
4	Wohnungen im Haus 6
4	Wohnungen im Haus 7
4	Wohnungen im Haus 8
32	Summe aller Wohnungen
62	KFZ Stellplätze in Tiefgarage
32	Motorradabstellplätze in der Tiefgarage
126	Summe aller eigentumsfähigen Einheiten

vorhanden.

6. Bezeichnung und Zuteilung des Zubehör-Wohnungseigentums:

Die Kellerräume im KG, die Balkonboxen, die Grünflächen und die Hütten für die Gartengeräte sowie die Dachterrassen samt Ziergarten, Lager und WC sind Zubehörwohnungseigentum und wie im beiliegenden Plan dargestellt zugeordnet.

Balkone und Terrassen sind Werterhöhungen der Wohnungseigentumsseinheit und wie im beiliegenden Plan dargestellt zugeordnet.

7. Grundsätze:

Die Nutzflächen sind auftragsgemäß aus den Plänen bzw. der Nutzflächenaufstellung entnommen, in die Pläne wurde Einsicht genommen. Balkon-, Terrassen-, Gartenflächen sind direkt mit der jeweiligen Bestandseinheit verbunden. Die Flächen von Zubehörteilen werden gesondert ausgewiesen und mit dem Nutzwert der jeweiligen Einheit verbunden.

8. Teile, die der allgemeinen Benützung dienen:

An allen, nicht bei der Berechnung der Nutzwerte angeführten und bewerteten Räumlichkeiten und Einrichtungen, kann nach dem WEG Wohnungseigentum nicht begründet werden und sind sogenannte Allgemeinflächen.

Auf die beigeschlossenen Pläne wird diesbezüglich verwiesen.

Allgemeinflächen sind:

Bei Haus 1:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Obergeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang

und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum, das Dach über dem DG.

Bei Haus 2:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Obergeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum,

Bei Haus 3:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Obergeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum, das Dach über dem DG.

Bei Haus 4:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum,

Bei Haus 5:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Obergeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum und der Raum mit dem Hauptwasseranschluss.

Bei Haus 6:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Obergeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum, das Dach über dem DG.

Bei Haus 7:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Obergeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum, das Dach über dem DG.

Bei Haus 8:

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins Obergeschoß samt Zwischenpodeste und Aufzugsanlage, im Erdgeschoß der Hauszugang und der Hauseingang, im Kellergeschoß der Fahrrad und Kinderwagenraum, die Schleuse zur Tiefgarage, die Erschließungsflächen zu den Parteienkellern, der Wasch- und Trockenraum, der HT / Fernwärmeraum, das Dach über dem DG.

Bei der Tiefgarage:

Die Zu- und Einfahrt in die Tiefgarage, die Verkehrsflächen in der Tiefgarage und zu den KFZ – bzw. Motorrad -Stellplätzen, die Zugänge zu den Schleusen der Häuser 1 bis 8, die Zuluft zur Tiefgarage, der Technikraum neben der Einfahrt, Der Müll- und der Hausmeister/ Gartengeräteraum

Bei den Außenanlage:

Sämtlich Verkehrs- und Erschließungsflächen zu den Häusern 1 bis 8 und die Anbindung an das öffentliche Gut, die nicht zugeordneten Gartenflächen, die als allgemeine Flächen mit infrastrukturellen Einrichtungen und Kulturen bepflanzt werden. Die 13 Besucherparkplätze entlang der Hölderlinstraße. Kinderspielplatz. Die Böschungen zwischen Eigengärten und Grundgrenze an der Südseite der Liegenschaft.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgungseinrichtungen von Wasser, Kanal, Strom, Fernwärme sowie die Kommunikationseinrichtungen für Telefon, TV, Internet, etc. bis zu den Übergabepunkten, die vertraglich mit den jeweiligen Abnehmern geregelt sind und die konstruktiv verbliebenen Dachflächen.

Alle für den Betrieb einer modernen Wohnanlage dieser Konzeption notwendigen technischen Einrichtungen, insbesondere Versorgungs , Sicherheits und Entsorgungsleitungen sowie die Fluchtwege.

Weiters gemeinschaftlich genutzt werden alle sonstigen Teile der Liegenschaft, die keiner Einheit zugeordnet sind.

9. Allgemeine Hinweise für die Bewertung:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.

Die Nutzfläche wurde den Bestandsplänen entnommen, da diese laut Auskunft des Auftraggebers der Ausführung entsprechen. Diese Nutzflächen entsprechen den §§ 2 Abs. 7 und 7 WEG 2002 (Nutzfläche).

Für die Bewertung der Nutzwerte werden die maßgeblichen Faktoren nach § 8 Abs. 1 und 2 WEG 2002 sinngemäß angewendet.

Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von bis zu 2% (§ 8 Abs. 2 WEG 2002) bleiben ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von bis zu 3% (§ 7 WEG 2002) bei der Nutzfläche des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes.

Es ist keine Hausbesorgerwohnung im Sinne der gesetzlichen Definition vorhanden.

Gemäß den Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag werden für die Bewirtschaftung der Liegenschaft (Verrechnung der Aufwendungen) gesonderte Vereinbarungen getroffen.

Hinzuweisen ist, dass sich Teile der Eigengärten (Häuser 1 bis 3) auf der Tiefgaragendecke befinden. Über die möglichen Bepflanzungen und die Haftungen für etwaige Reparaturen an der Deckenkonstruktion durch unsachgemäße Bepflanzungen werden die Wohnungseigentümer informiert.

10. Faktoren der Nutzwertberechnung:

10.1. Beschreibung der Vergleichswohnung (Regelnutzwert 1,0):

Der Regelnutzwert 1,00 wird für alle Wohnflächen im Obergeschoß der Häuser 1 bis 8 verwendet.

10.2. Verwendete Faktoren, Zu- und Abschläge:

Die Grundlage für die Faktoren bilden dabei neben der Erfahrung des Sachverständigen die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 3/2010.

Die Wohnflächen im Dachgeschoß aller Häuser werden mit einem Zuschlag von 7 % auf den RNW (= Faktor 1,07) berechnet.

Die Wohnflächen im Erdgeschoß der Häuser 1 bis 8 werden mit einem Abschlag von 3 % vom RNW bewertet (= Faktor 0,97).

Umgang-, Dachterrassen-, Terrassen- und Balkonflächen aller Häuser erhielten einen Abschlag von 80 % vom RNW (= Faktor 0,20).

Die Flächen der Eigengärten werden mit einem RNW (= Faktor 0,05) berechnet.

Für das Zubehör „Parteienkeller“ wird mit einem Abschlag von 60 % vom RNW (= Faktor 0,40)

Beim selbständigen Wohnungseigentum „KFZ Stellplatz“ wird ein Abschlag von 40 % vom RNW (= Faktor 0,60) berücksichtigt.

Alle diese Zu- und Abschläge berücksichtigen die Lage, Ausrichtung und Wertigkeit der einzelnen Einheiten zueinander und die damit verbundenen Zubehörteile.

11. Erläuterungen zu den im Gutachten verwendeten Abkürzungen:

In der Bezeichnung bedeutet:

W	Wohnung
B	Balkon
BB	Balkonbox
G	Garten zugeordnet
GG	Gartengeräte
K	Kellerabteil
T	Terrasse
TB	Terrassenbox
DT	Dachgarten
M	Motorrad Stellplatz
P	KFZ Stellplatz
DG	Dachgeschoß
OG	Obergeschoß
EG	Erdgeschoß
KG	Kellergeschoß
TG	Tiefgarage
RNW	Regelnutzwert

Topographische Bezeichnung:

4040 Linz, Hölderlinstraße 25	Haus 1
4040 Linz, Hölderlinstraße 27	Haus 2
4040 Linz, Hölderlinstraße 29	Haus 3
4040 Linz, Hölderlinstraße 31	Haus 4
4040 Linz, Dießenleitenweg 8	Haus 5
4040 Linz, Dießenleitenweg 10	Haus 6
4040 Linz, Dießenleitenweg 12	Haus 7
4040 Linz, Dießenleitenweg 14	Haus 8

Bei der Berechnung der Nutzwerte erhielt jede Bestandseinheit eine fortlaufende Nummer (Spalte Einheit). In der Spalte Haus ist die Hausnummer bzw. Tiefgarage angeführt und unter der Spalte TOP ist die Wohnungsnummer bzw. die Nummer des TG-KFZ Stellplatzes oder die Nummer des Motorrad Stellplatzes ausgewiesen.

Mit P bzw. M wird das selbstständige Wohnungseigentum an den KFZ Stellplätzen bzw. Motorradstellplätzen bezeichnet.

Die Bezeichnung Geschoß gibt die Situierung in der jeweiligen Ebene an.

Die Faktoren zur Nutzwertberechnung sind bei jeder Bestandseinheit angeführt, der Nutzwert jeder Einheit ohne Zubehör ist in der Berechnung ausgewiesen.

12. Beilagen:

Das § 6 (1) Z 2 WEG Gutachten, der Grundbuchsauszug, die Kopie der Baubewilligung Seite 1 bilden neben den Plänen für die Häuser 1 bis 8

(alle Geschosse), des Kellergeschoßes mit Tiefgarage und der Außenanlage/Garten einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens. (Pläne verkleinert).

13. Berechnung der Nutzwerte:

Die Nutzwerte je Einheit bzw. für das Zubehör werden gem. § 8 Abs.1 WEG 2002 auf ganze Zahlen gerundet.

13.1. Haus 1, Wohnung W 1.1

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt										
1	1	1.1 Ost	W	EG	Gard / Gang	10,76	0,97	77,36												
					EssKü/Wohnen	33,96														
					Z1	13,89														
					Z2	13,46														
					Bad	5,72														
					WC	1,96														
					NUTZFLÄCHE Gesamt	79,75														
			T	EG	Terrasse 1.1	43,16	0,20	9,00	86											
					<i>Nutzwert Wohnung</i>			86,36												
			Zubehör:																	
														K	KG	Keller 1.1	12,72	0,40	5,09	5
														GG	EG	Gartengeräte 1.1	2,02	0,40	0,81	1
														G	EG außen	Eigengarten 1.1	137,95	0,05	6,90	7
					<i>Nutzwert Zubehör</i>				13											
					SUMME Nutzwert					99										

13.2. Haus 1, Wohnung W 1.2

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt			
2	1	1.2. West	W	EG	Gard / Erschl	11,08	0,97	83,28					
					Zi 1	18,51							
					Bad1	3,67							
					EssKü/Wohnen	48,40							
					AR	2,71							
					WC	1,49							
					Summe NFL EG	85,86							
				OG	Flur	9,42							
					Ankleide	5,28							
					Zi 2	19,25							
					Zi 3	10,60							
					Zi 4	10,60							
					Galerie	12,99							
					Luftraum (8,94)	0,00							
			EG	Bad 2	8,67	1,00	78,30						
				WC	1,49								
				Summe NFL OG	78,30								
			NUTZFLÄCHE Gesamt						164,16				
			T	B			EG	Terrasse 1.2	45,43	0,20	9,00	178	
							OG	Balkon 1.2	36,83	0,20	7,00		
<i>Nutzwert Wohnung</i>								177,58					
GG	BB	K	G		Zubehör								
					EG	Gartengeräte 1.2	2,02	0,40	0,81	1			
					OG	Balkonbox 1.2	2,44	0,40	0,98	1			
					KG	Keller 1.2	27,79	0,40	11,12	11			
					EG außen	Eigengarten 1.2.	286,13	0,05	14,31	14			
<i>Nutzwert Zubehör</i>									27				
2		1.2.			SUMME Nutzwert					205			

13.3. Haus 1, Wohnung W 1.3

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt							
3	1	1.3 Ost	W	OG	Gard /Gang	10,76	1,00	79,25									
					EssKü/Wohnen	33,78											
					Zi1	13,85											
					Zi2	13,18											
					Bad	5,72											
					WC	1,96											
					NUTZFLÄCHE Gesamt						79,25						
			B								OG	Balkon 1.3	30,59	0,20	6,00	85	
											<i>Nutzwert Wohnung</i>						
			BB	K								Zubehör					
												OG	Balkonbox 1.3	3,00	0,40	1,20	1
					KG	Keller 1.3	12,62	0,40	5,05	5							
					<i>Nutzwert Zubehör</i>								6				
3		1.3.			SUMME Nutzwert					91							

13.4. Haus 1, Wohnung W 1.4

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
4	1	1.4. Ost	W	OG	Vorr.	2,07						
				DG	Garderobe	9,55						
					HW-Raum	4,06						
					EssKü/Wohnen	54,10						
					Flur	10,97						
					Zi3	11,08						
					Bad 2	7,73						
					Zi2	10,28						
					Zi 1	14,00						
					Bad1(Sauna)	12,61						
					WC	1,82						
				AR	0,84							
					NUTZFLÄCHE Gesamt			139,11	1,07	148,85		
					T	DG	Terrasse 1.4	111,30	0,20	22,00		
				<i>Nutzwert Wohnung</i>			170,85	171				
		K	Zubehör KG	Keller 1.4	29,62	0,40	11,85	12				
				<i>Nutzwert Zubehör</i>				12				
4		1.4.			SUMME Nutzwert					183		

13.5. Haus 2, Wohnung W 2.1

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt	
5	2	2.1. West	W	EG	Gard /Gang	10,67	0,97	74,68			
					Zi 1	11,23					
					Bad1	4,54					
					EssKü/Wohnen	46,85					
					AB	2,07					
					WC	1,63					
					Summe NFL EG	76,99					
					OG	Gard/ Gang					9,69
						Ankleide					4,51
						Zi 2					11,41
						Zi 3					10,79
						Zi 4					10,79
				Galerie		12,28					
				Luftraum (7,04)		0,00					
				Bad 2		8,98					
				WC	1,63						
				Summe NFL OG	70,08	1,00	70,08				
				NUTZFLÄCHE Gesamt						147,07	
T	B	EG	Terrasse 2.1	45,54	0,20	9,00	162,76	163			
			OG	Balkon 2.1	42,34	0,20			9,00		
Zubehör											
K	KG	EG	Keller 2.1	15,44	0,40	6,18	6				
GG	EG	EG	Gartengeräte 2.1	2,02	0,40	0,81	1				
BB	OG	OG	Balkonbox 2.1	2,40	0,40	0,96	1				
G	EG außen	EG außen	Eigengarten 2.1.	208,61	0,05	10,43	10				
Nutzwert Zubehör								18			
5	2.1.	SUMME Nutzwert								181	

13.6. Haus 2, Wohnung W 2.2

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt								
6	2	2.2. Ost	W	EG	Gard/Gang	11,48	0,97	86,93										
					WC	1,38												
					AB/HW	3,44												
					EssKü/Wohnen	41,24												
					Zi 2	14,15												
					Bad	6,70												
					Zi 1	11,23												
					NUTZFLÄCHE Gesamt						89,62							
					T	EG					Terrasse 2.2	42,37	0,20	9,00	95,93	96		
											Nutzwert Wohnung							
					Zubehör													
					GG	EG					EG	Gartengeräte 2.2	2,02	0,40	0,81	1		
				K	KG	KG	Keller 2.2	13,78	0,40	5,51	6							
				G	EG	EG	Eigengarten 2.2.	254,97	0,05	12,75	13							
				Nutzwert Zubehör								20						
				6	2.2.	SUMME Nutzwert								116				

13.7. Haus 2 Wohnung W 2.3

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
7	2	2.3. Ost	W	OG	Gard/Gang	11,35	1,00	89,81				
					WC	1,38						
					AB/HW	3,46						
					EssKü/Wohnen	41,54						
					Zi 2	14,15						
					Bad	6,70						
					Zi 1	11,23						
			NUTZFLÄCHE Gesamt					89,81				
			B	OG	Balkon 2.3	40,41	0,20	8,00	97,81	98		
					<i>Nutzwert Wohnung</i>							
BB K	OG KG	Zubehör	Balkonbox 2.3	2,40	0,40	0,96	1					
		Keller 2.3	15,27	0,40	6,11	6						
		<i>Nutzwert Zubehör</i>				7						
7	2.3.	SUMME Nutzwert								105		

13.8. Haus 2, Wohnung W 2.4

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt								
8	2	2.4.	W	OG	Vorraum	2,44	1,07	143,86										
					DG	Garderobe/Gang					13,69							
					HW-Raum	3,42												
					EssKü/Wohnen	57,69												
					Flur	10,83												
					Zi3	10,59												
					Zi2	9,77												
					Bad 2	8,99												
					Zi 1	14,65												
					WC	1,54												
					AR	0,84												
					NUTZFLÄCHE Gesamt						134,45							
					T								Terrasse	116,62	0,20	23,00	166,86	167
			<i>Nutzwert Wohnung</i>															
			K DT			Zubehör	KG	Keller	30,67	0,40	12,27	12						
							DG 2	Dachgarten 2.4	49,66	0,20	44,31	44						
					Umgang		142,81											
					Dachterrasse		14,76											
					Ziergarten west		14,31											
					Ziergarten ost		5,99	0,40	3,36	3								
		Lager		2,41														
		WC																
		<i>Nutzwert Zubehör</i>				59												
8	2.4	SUMME Nutzwert								226								

13.9. Haus 3, Wohnung W 3.1

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
9	3	3.1. West	W	EG	Gard/ Gang	10,67	0,97	74,67				
					Zi 1	11,23						
					Bad1	4,54						
					EssKü/Wohnen	46,84						
					AB	2,07						
					WC	1,63						
					Summe NFL EG	76,98						
				OG	Gard/Gang	9,69						
					Ankleide	4,51						
					Zi 2	11,41						
					Zi 3	10,79						
					Zi 4	10,79						
					Galerie	12,28						
					Luft Raum (7,04)	0,00						
			EG	Bad 2	8,98							
				WC	1,63							
			Summe NFL OG	70,08	1,00	70,08						
			NUTZFLÄCHE Gesamt						147,06			
			T	B	EG	Terrasse 3.1	45,54	0,20	9,00			162
						OG	Balkon 3.1	41,26	0,20			
					<i>Nutzwert Wohnung</i>		161,75					
K	GG	EG	Zubehör	Keller 3.1	28,15	0,40	11,26	11				
			Gartengeräte 3.1	2,02	0,40	0,81	1					
			Balkonbox 3.1	2,40	0,40	0,96	1					
			G	EG außen	Eigengarten 3.1.	173,33	0,05	8,67	9			
					<i>Nutzwert Zubehör</i>		22					
9					3.1.		SUMME Nutzwert		184			

13.10. Haus 3, Wohnung W 3.2

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt						
10	3	3.2. Ost	W	EG	Gard/Gang	11,81	0,97	86,49								
					Zi 1	10,26										
					Bad	7,39										
					Zi2	14,26										
					EssKü/Wohnen	40,25										
					AB/HW	3,81										
					WC	1,38										
					NUTZFLÄCHE Gesamt						89,16					
					T	EG					Terrasse 3.2	42,71	0,20	9,00		95
											<i>Nutzwert Wohnung</i>		95,49			
			G	GG	EG	Zubehör	Eigengarten 3.2.	213,95	0,05	10,70	11					
						Gartengeräte 3.2	2,02	0,40	0,81	1						
						K	KG	Keller 3.2	15,44	0,40	6,18	6				
								<i>Nutzwert Zubehör</i>		18						
			10					3.2.		SUMME Nutzwert		113				

13.11. Haus 3, Wohnung W 3.3

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt			
11	3	3.3. Ost	W	OG	Gard/Gang	12,09							
					Zi 1	11,23							
					Bad	6,51							
					Zi2	14,38							
					EssKü/Wohnen	40,37							
					AB/HW	3,33							
			WC	1,47									
						B	OG	NUTZFLÄCHE Gesamt	89,38	1,00	89,38		
					Balkon 3.3			40,41	0,20	8,00			
					<i>Nutzwert Wohnung</i>					97,38		97	
						BB K	OG KG	Zubehör					
		Balkonbox 3.3	2,40	0,40	0,96				1				
					Keller 3.3	13,78	0,40	5,51		6			
					<i>Nutzwert Zubehör</i>					7			
11		3.3.			SUMME Nutzwert					104			

13.12. Haus 3, Wohnung W 3.4

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt					
12	3	3.4.	W	OG DG	Vorr.	2,44									
					Garderobe/Gang	13,69									
					HW-Raum	3,42									
					EssKü/Wohnen	57,69									
					Flur	10,78									
					Zi3	10,59									
					Zi2	9,77									
					Bad 2	8,99									
					Zi 1	14,65									
					WC	1,54									
					AR	0,84									
								T		NUTZFLÄCHE Gesamt	134,40	1,07	143,81		
							Terrasse 3.4			116,62	0,20	23,00			
										<i>Nutzwert Wohnung</i>			166,81	167	
								K	Zubehör: KG	Keller 3.4	30,67	0,40	12,27		12
											<i>Nutzwert Zubehör</i>				12
					12		3.4.			SUMME Nutzwert					179

13.13. Haus 4, Wohnung W 4.1

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
13	4	4.1. Ost	W	EG	Gard/Gang	10,00	0,97	87,66				
					WC	1,92						
					AB/HW	5,35						
					EssKü/Wohnen	37,54						
					Zi 2	10,10						
					Bad	10,40						
					Zi 1	15,06						
			NUTZFLÄCHE Gesamt					90,37				
			T	EG	Terrasse 4.1	46,91	0,20	9,00	96,66	97		
					<i>Nutzwert Wohnung</i>							
Zubehör												
K GG G	KG EG EG	Keller 4.1	14,47	0,40	5,79	6						
		Gartengeräte 4.1	3,60				0,40	1,44	1			
		Eigengarten 4.1.	191,84							0,05	9,59	10
<i>Nutzwert Zubehör</i>								17				
13		4.1.	SUMME Nutzwert							114		

13.14. Haus 4, Wohnung W 4.2

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt								
14	4	4.2. West	W	EG	Gard/Gang	15,22	0,97	85,38										
					Zi 1	14,73												
					Bad	7,26												
					Zi 2	10,12												
					EssKü/Wohnen	35,47												
					AB/HW	3,73												
					WC	1,49												
					NUTZFLÄCHE Gesamt						88,02							
					T	EG					Terrasse 4.2	54,80	0,20	11,00	96,38	96		
											<i>Nutzwert Wohnung</i>							
			Zubehör															
			K GG G	KG EG EG	Keller 4.2	34,17	0,40	13,67	14									
					Gartengeräte 4.2	3,22				0,40	1,29	1						
Eigengarten 4.2.	173,60	0,05			8,68	9												
<i>Nutzwert Zubehör</i>										24								
14		4.2.	SUMME Nutzwert							120								

13.15. Haus 4, Wohnung W 4.3

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt
15	4	4.3. West	W	OG	Gard/Diele	13,83				
					Bad 1	8,41				
					Büro	10,34				
					Zi 1	17,58				
					Zi 2	13,35				
					Bad 2	4,35				
					Zi 3	12,98				
					WC	1,81				
					Summe NFL OG	82,65	1,00	82,65		
				DG	Gard	7,16				
					WC	2,37				
					HW-Raum	6,10				
					EssKü/Wohnen	60,41				
					AB	1,08				
					Summe NFL DG	77,12	1,07	82,52		
					NUTZFLÄCHE Gesamt	159,77				
			B	OG	Balkon 4.3	42,33	0,20	9,00		
			T	DG	Terrasse 4.3	48,91	0,20	10,00		
					<i>Nutzwert Wohnung</i>			184,17	184	
				Zubehör						
			K	KG	Keller 4.3	31,69	0,40	12,68		13
			BB	OG	Balkonbox 4.3	2,07	0,40	0,83		1
			TB	DG	Terrassenbox 4.3	2,87	0,40	1,15		1
			DT	DG 2	Dachgarten 4.3					
					Umgang	27,04				
					Dachterrasse	80,06	0,20	24,49	24	
					Ziergarten	15,35				
					Geräte	5,68				
					WC	1,90	0,40	3,03		3
					<i>Nutzwert Zubehör</i>				42	
15	4.3.				SUMME Nutzwert					226

13.16. Haus 4, Wohnung W 4.4

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt
16	4	4.4. Ost	W	OG	Diele	8,82				
					Elternbad	9,71				
					Eltern	14,68				
					Galerie	15,93				
					Zi 2	14,24				
					Bad	6,93				
					Zi 1	13,24				
				AB	2,81					
				WC	1,43					
					Summe NFL OG	87,79	1,00	87,79		
				DG	Gard	4,82				
					HW-Raum	4,98				
					EssKü/Wohnen	60,81				
					AB	1,03				
			WC		3,02					
			Summe NFL DG		74,66	1,07	79,89			
				NUTZFLÄCHE Gesamt	162,45					
			B T	OG	Balkon 4.4	41,04	0,20	8,00		
					Terrasse 4.4	53,55	0,20	11,00		
					<i>Nutzwert Wohnung</i>			186,68	187	
			K BB TB DT	Zubehör	KG	Keller 4.4	30,31	0,40	12,12	12
					OG	Balkonbox 4.4	2,07	0,40	0,83	1
					DG	Terrassenbox 4.4	2,87	0,40	1,15	1
DG 2	Dachgarten 4.4									
	Umgang	27,04								
	Dachterrasse	80,69			0,20	24,70	25			
	Ziergarten	15,75								
	Geräte	5,68			0,40	3,03	3			
	WC	1,90								
	<i>Nutzwert Zubehör</i>					42				
16	4.4.			SUMME Nutzwert					229	

13.17. Haus 5, Wohnung W 5.1

Einheit	Haus	Whg	Art	Gesch.	Räume	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt
17	5	5.1. Ost	W	EG	Gard/Flur	14,99	0,97	87,66		
					WC	1,49				
					AB/HW	3,73				
					EssKü/Wohnen	39,52				
					Zi 2	10,14				
					Bad	6,71				
					Zi 1	13,79				
			NUTZFLÄCHE Gesamt	90,37						
			T	EG	Terrasse 5.1	46,91	0,20	9,00	96,66	97
					<i>Nutzwert Wohnung</i>					
			K GG G	Zubehör	KG	Keller 5.1	21,57	0,40	8,63	9
EG	Gartengeräte 5.1	3,82			0,40	1,53	2			
EG	Eigengarten 5.1.	302,48			0,05	15,12	15			
<i>Nutzwert Zubehör</i>						26				
17	5.1.			SUMME Nutzwert					123	

13.18. Haus 5, Wohnung W 5.2

Einheit	Haus	Whg.2	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt	
18	5	5.2. W	W	EG	Gard/Flur	15,18	0,97	84,85		
					Zi 1	14,75				
					Bad	6,97				
					Zi 2	10,14				
					EssKü/Wohnen	35,21				
					AB/HW	3,73				
					WC	1,49				
			NUTZFLÄCHE Gesamt	87,47						
			T	EG	Terrasse 5.2	54,80	0,20	11,00	95,85	96
					<i>Nutzwert Wohnung</i>					
			GG K G	Zubehör	EG	Gartengeräte 5.2	2,80	0,50	1,40	1
KG	Keller 5.2	14,47			0,50	7,24	7			
EG	Eigengarten 5.2	265,07			0,05	13,25	13			
		<i>Nutzwert Zubehör</i>					21			
18	5.2.			SUMME Nutzwert					117	

13.19. Haus 5, Wohnung W 5.3

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
19	5	5.3. West	OG	Gard/Gang	20,73	1,00	83,14				
				AB/HW	4,23						
				Schlafzi	10,87						
				Ankleide	12,73						
				Büro/ Zi 2	13,21						
				Bad	19,96						
				WC	1,41						
				Summe NFL OG	83,14						
				DG	AB					1,08	
					WC					5,18	
			Gard		3,32						
			EssKü/WohnenBibl		66,36						
			Summe NFL DG		75,94						
			BT	OG	Balkon 5.3	42,06	0,20	8,00	182		
					Terrasse 5.3	47,42	0,20	10,00			
				<i>Nutzwert Wohnung</i>						182,40	
				Zubehör							
				BB	OG	Balkonbox 5.3	2,07	0,50		1,04	1
					TB	DG	Terrassenbox 5.3	2,87		0,50	1,44
				K	KG	Keller 5.3	34,17	0,50		17,09	17
Dachgarten 5.3											
DT	Umgang			26,55							
	Dachterrasse			80,55	0,20	24,57	25				
	Ziergarten			15,75							
	Geräte			5,68							
	WC			1,90	0,50	3,79	4				
<i>Nutzwert Zubehör</i>						48					
19	5.3.	SUMME Nutzwert						230			

13.20. Haus 5, Wohnung W 5.4

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.		Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt				
20	5	5.4. Ost	W	OG	Diele	8,67	1,00	86,86						
					WC	1,43								
					Eltern	14,68								
					Elternbad	9,29								
					Galerie	15,93								
					AB	2,81								
					Zi 1	12,88								
					Bad	6,93								
					Zi 2	14,24								
					Summe NFL OG	86,86								
					DG	Gard					4,82	1,07	79,45	
						HW-Raum					4,98			
						EssKü/Wohnen					60,39			
			AB	1,03										
			WC	3,03										
			Summe NFL DG	74,25										
			BB T	OG	Balkon 5.4	38,93	0,20	8,00						
				DG	Terrasse 5.4	52,84	0,20	11,00						
								<i>Nutzwert Wohnung</i>		185,31	185			
			BB TB K DT	Zubehör		OG	Balkonbox 5.4	2,07	0,50	1,04	1			
				DG	Terrassenbox 5.4	2,87	0,50	1,44	1					
				KG	Keller 5.4	31,69	0,50	15,85	16					
				DG 2	Dachgarten 5.4									
Umgang	26,23													
Dachterrasse	81,01	0,20		24,60	25									
Ziergarten	15,75													
Geräte	5,68													
WC	1,90	0,50		3,79	4									
					<i>Nutzwert Zubehör</i>		47							
20	5.4.			SUMME Nutzwert					232					

13.21. Haus 6, Wohnung W 6.1

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
21	6	6.1. Ost	T	EG	Gard./Gang	11,62	0,97	91,61	101		
					Zi 1	12,46					
					Bad	6,56					
					Zi 2	14,00					
					EssKü/Wohnen	44,48					
					AB/HW	3,94					
					WC	1,38					
					NUTZFLÄCHE Gesamt	94,44					
			EG	Terrasse	43,91	0,20	9,00				
				<i>Nutzwert Wohnung</i>			100,61				
			GG K G	Zubehör	EG	Gartengeräte 6.1	3,26	0,50	1,63	2	
						KG	Keller 6.1	20,48	0,50	10,24	10
							Eigengarten 6.1	183,03	0,05	9,15	9
						<i>Nutzwert Zubehör</i>				21	
21	6.1.	SUMME Nutzwert					122				

13.22. Haus 6, Wohnung W 6.2

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt			
22	6	6.2. West	T	EG	Gard./Gang	10,92	0,97	82,92				
					WC	1,43						
					AB	2,43						
					EssKü/Wohnen	47,44						
					Bad	5,31						
					Zi 1	17,95						
					Summe NFL EG	85,48						
					OG	Gang 2				15,72	1,00	83,83
						WC				1,43		
						Bad 2				12,11		
						Galerie				13,65		
						Luftraum (5,02)				0,00		
						Zi 3/4				21,34		
						Zi 2				19,58		
			Summe NFL OG	83,83								
			NUTZFLÄCHE Gesamt	169,31								
			B	EG	Terrasse 6.2	52,55	0,20	11,00				
					OG	Balkon 6.2	40,85	0,20	8,00			
			<i>Nutzwert Wohnung</i>			185,75	186					
			GG BB K G	Zubehör	EG	Gartengeräte 6.2	3,26	0,50	1,63	2		
						OG	Balkonbox 6.2	2,40	0,50	1,20	1	
						KG	Keller 6.2	32,63	0,50	16,32	16	
						EG	Eigengarten 6.2	288,03	0,05	14,40	14	
<i>Nutzwert Zubehör</i>							33					
22	6.2.	SUMME Nutzwert					219					

13.23. Haus 6, Wohnung W 6.3

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.		Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt							
23	6	6.3.	B	OG	Gard/Gang	12,03	1,00	94,08									
					Zi 1	12,03											
					Bad	6,66											
					Zi 2	9,26											
					EssKü/Wohnen	37,42											
					Zi 3	15,07											
					WC	1,61											
					NUTZFLÄCHE Gesamt	94,08											
					Balkon 6.3	36,78					0,20	7,00					
					Balkonbox 6.3	2,40					0,50	1,00					
					<i>Nutzwert Wohnung</i>								102,08	102			
					K	Zubehör					KG	Keller 6.3	27,30	0,50	13,65		14
												<i>Nutzwert Zubehör</i>					
					23						6.3.			SUMME Nutzwert			

13.24. Haus 6, Wohnung W 6.4

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.		Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt									
24	6	6.4.	T	OG	Vorraum	2,07	1,07	160,59											
					DG	EssKü/Wohnen					58,17								
					Flur	11,50													
					AB	0,84													
					WC	1,82													
					HW-Raum	4,57													
					Gard	9,24													
					Zi 3	10,78													
					Bad 2	8,12													
					Zi 2	12,03													
					Zi 1	15,20													
					Bad - Sauna	15,74													
					NUTZFLÄCHE Gesamt	150,08													
					DG	Terrasse 6.4					117,21	0,20	23,00	183,59	184				
						<i>Nutzwert Wohnung</i>													
					K	Zubehör					KG	Keller 6.4	33,50	0,50	16,75	17			
												<i>Nutzwert Zubehör</i>					17		
					24						6.4.			SUMME Nutzwert					201

13.25. Haus 7, Wohnung W 7.1

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt			
25	7	7.1. Ost	T	EG	Gard /Gang	12,06	0,97	92,09				
					Zi 1	12,03						
					Bad	6,56						
					Zi 2	14,00						
					EssKü/Wohnen	45,71						
					AB/HW	3,20						
					WC	1,38						
					NUTZFLÄCHE Gesamt	94,94						
					Terrasse 7.1	44,15					0,20	9,00
					<i>Nutzwert Wohnung</i>							101,09
			GG K G	Zubehör	EG	Gartengeräte 7.1	3,26	0,50	1,63	2		
					KG	Keller 7.1	17,25	0,50	8,63	9		
					EG	Eigengarten 7.1	165,47	0,05	8,27	8		
					<i>Nutzwert Zubehör</i>			19				
25	7.1.			SUMME Nutzwert					120			

13.26. Haus 7, Wohnung W 7.2

Einheit	Haus	Top	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
26	7	7.2. West	T	EG	Gard/Gang	10,92	0,97	82,94			
					WC	1,43					
					AB	2,43					
					EssKü/Wohnen	47,46					
					Bad 1	5,31					
					Zi 1	17,95					
					Summe NFL EG	85,50					
					OG	Gang 2					15,54
						WC					1,43
						Bad 2					11,88
						Galerie					9,29
						Luftraum (5,02)					0,00
						Zi 4					10,49
						Zi 3					10,59
			Zi 2	20,89							
			Summe NFL OG	80,11	1,00	80,11					
			NUTZFLÄCHE Gesamt	165,61							
			B	EG	Terrasse 7.2	52,37	0,20	10,00			
				OG	Balkon 7.2	40,89	0,20	8,00			
			<i>Nutzwert Wohnung</i>			181,05	181				
			GG BB K G	Zubehör	EG	Gartengeräte 7.2	3,26	0,50	1,63	2	
					OG	Balkonbox 7.2	2,40	0,50	1,20	1	
KG	Keller 7.2	32,63			0,50	16,32	16				
EG	Eigengarten 7.2	224,71			0,05	11,24	11				
<i>Nutzwert Zubehör</i>					30						
26	7.2.			SUMME Nutzwert					211		

13.27. Haus 7, Wohnung W 7.3

Einheit	Haus	Whg.	Gesch.		Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt
27	7	7.3. Ost	B	OG	Gard/ Gang	12,20	1,00	94,31		
					Zi 1	12,03				
					Bad	6,56				
					Zi 2	14,00				
					EssKü/Wohnen	45,12				
					AB/HW	3,02				
					WC	1,38				
					NUTZFLÄCHE Gesamt	94,31				
			OG	Balkon 7.3	36,92	0,20	7,00			
				<i>Nutzwert Wohnung</i>			101,31	101		
			BB K	OG KG	Balkonbox	2,40	0,50	1,20	1	
					Keller	27,30	0,50	13,65	14	
		<i>Nutzwert Zubehör</i>				15				
27	7.3.			SUMME Nutzwert					116	

13.28. Haus 7, Wohnung W 7.4

Einheit	Haus	Top	Gesch.		Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
28	7	7.4.	T	OG DG	Vorraum	2,07	1,07	161,32				
					Garderobe	9,50						
					HW-Raum	4,57						
					EssKü/Wohnen	58,17						
					Flur	10,86						
					Zi3	11,30						
					Bad 2	8,28						
					Zi2	12,33						
					Zi 1	15,20						
					Bad 1/Sauna	15,83						
					WC	1,82						
					AB	0,84						
			NUTZFLÄCHE Gesamt	150,77								
			T	Terrasse 7.4	117,21	0,20	23,00					
				<i>Nutzwert Wohnung</i>			184,32	184				
			K	Zubehör KG	Keller 7.4	33,11	0,50	16,56	17			
					<i>Nutzwert Zubehör</i>				17			
			28	7.4.			SUMME Nutzwert					201

13.29. Haus 8, Wohnung W 8.1

Einheit	Haus	Top	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt		
29	8	8.1. Ost	EG	Gard /Gang	12,00	0,97	91,96				
				Zi 1	12,03						
				Bad	6,56						
				Zi 2	14,00						
				Essküche/Wohnraum	45,63						
				AB/HW	3,20						
				WC	1,38						
				NUTZFLÄCHE Gesamt	94,80						
			T	EG	Terrasse 8.1	44,15	0,20	9,00	100,96	101	
					<i>Nutzwert Wohnung</i>						
			GG K G	Zubehör	EG	Gartengeräte 8.1	3,26	0,50	1,63	2	
						KG	Keller 8.1	16,87	0,50	8,44	8
						EG	Eigengarten 8.1	140,23	0,05	7,01	7
						<i>Nutzwert Zubehör</i>			17		
29	8.1.			SUMME Nutzwert				118			

13.30. Haus 8, Wohnung W 8.2

Einheit	Haus	Top	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt			
30	8	8.2. West	EG	Gard/Gang	10,92	0,97	82,94					
				WC	1,43							
				AB	2,43							
				EssKü/Wohnen	47,46							
				Bad 1	5,31							
				Zi 1	17,95							
				Summe NFL EG	85,50							
				OG	Gang 2					15,54	1,00	80,11
					WC					1,43		
					Bad 2					11,88		
					Galerie					9,29		
					Luftraum (5,02)					0,00		
			Zi 4		10,49							
			Zi 3	10,59								
			Zi 2	20,89								
			Summe NFL OG	80,11								
			NUTZFLÄCHE Gesamt	165,61								
			T B	EG OG	Terrasse 8.2	52,37	0,20	9,00	180,05	180		
					Balkon 8.2	40,46	0,20	8,00				
		<i>Nutzwert Wohnung</i>										
GG BB K G	Zubehör	EG	Gartengeräte 8.2	3,26	0,50	1,63	2					
			OG	Balkonbox 8.2	2,30	0,50	1,15	1				
			KG	Keller 8.2	32,63	0,50	16,32	16				
			EG	Eigengarten 8.2	190,35	0,05	9,52	10				
			<i>Nutzwert Zubehör</i>			29						
30	8.2.			SUMME Nutzwert				209				

13.31. Haus 8, Wohnung W 8.3

Einheit	Haus	Top	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt	
31	8	8.3. Ost	OG	Gard/Gang	12,20	1,00	94,10			
				Zi 1	12,03					
				Bad	6,56					
				Zi 2	14,00					
				Essküche/Wohnraum	44,91					
				AB/HW	3,02					
				WC	1,38					
				NUTZFLÄCHE Gesamt	94,10					
			B	OG	Balkon 8.3	36,49	0,20	7,00	101,10	101
					<i>Nutzwert Wohnung</i>					
BB K	Zubehör OG KG	Balkonbox 8.3	2,30	0,50	1,15	13,65	1			
		Keller 8.3	27,30					14		
			<i>Nutzwert Zubehör</i>				15			
31		8.3.		SUMME Nutzwert					116	

13.32. Haus 8, Wohnung W 8.4

Einheit	Haus	Top	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert einzel	Nutzwert rund	Nutzwert gesamt	
32	8	8.4.	DG	Vorraum	2,07	1,07	160,97			
				Garderobe	9,24					
				HW-Raum	4,57					
				EssKü/Wohnen	58,17					
				Flur	10,85					
				Zi 3	11,30					
				Bad 2	8,28					
				Zi 2	12,27					
				Zi 1	15,20					
				Bad 1/Sauna	15,83					
				WC	1,82					
				AR	0,84					
				NUTZFLÄCHE Gesamt	150,44					
				T	DG					Terrasse 8.4
			<i>Nutzwert Wohnung</i>							
			K	Zubehör KG	Keller 8.4	33,50	0,50	16,75	17	17
					<i>Nutzwert Zubehör</i>					
32		8.4.		SUMME Nutzwert					202	

13.33. KFZ Stellplätze Tiefgarage

Einheit	Haus	Top	Gesch.	Raum	Fläche	Faktor	Nutzwert	Nutzw.gerur	Nutzwert gesamt	
33	TG	P 1		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
34	TG	P 2		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
35	TG	P 3		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
36	TG	P 4		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,35	0,60	8,01	8	8
37	TG	P 5		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
38	TG	P 6		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
39	TG	P 7		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,85	0,60	8,31	8	8
40	TG	P 8		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,34	0,60	8,00	8	8
41	TG	P 9		TG	TG-Stellplatz KFZ	17,96	0,60	10,78	11	11
42	TG	P 10		TG	TG-Stellplatz KFZ	14,00	0,60	8,40	8	8
43	TG	P 11		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
44	TG	P 12		TG	TG-Stellplatz KFZ	15,75	0,60	9,45	9	9
45	TG	P 13		TG	TG-Stellplatz KFZ	16,90	0,60	10,14	10	10
46	TG	P 14		TG	TG-Stellplatz KFZ	20,50	0,60	12,30	12	12
47	TG	P 15		TG	TG-Stellplatz KFZ	16,15	0,60	9,69	10	10
48	TG	P 16		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
49	TG	P 17		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
50	TG	P 18		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
51	TG	P 19		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
52	TG	P 20		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
53	TG	P 21		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
54	TG	P 22		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
55	TG	P 23		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
56	TG	P 24		TG	TG-Stellplatz KFZ	16,15	0,60	9,69	10	10
57	TG	P 25		TG	TG-Stellplatz KFZ	17,50	0,60	10,50	11	11
58	TG	P 26		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
59	TG	P 27		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
60	TG	P 28		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
61	TG	P 29		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
62	TG	P 30		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
63	TG	P 31		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
64	TG	P 32		TG	TG-Stellplatz KFZ	14,75	0,60	8,85	9	9
65	TG	P 33		TG	TG-Stellplatz KFZ	14,75	0,60	8,85	9	9
66	TG	P 34		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
67	TG	P 35		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
68	TG	P 36		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
69	TG	P 37		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
70	TG	P 38		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
71	TG	P 39		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
72	TG	P 40		TG	TG-Stellplatz KFZ	18,25	0,60	10,95	11	11
73	TG	P 41		TG	TG-Stellplatz KFZ	18,90	0,60	11,34	11	11
74	TG	P 42		TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
75	TG	P 43		TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8

76	TG	P 44	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
77	TG	P 45	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
78	TG	P 46	TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
79	TG	P 47	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
80	TG	P 48	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
81	TG	P 49	TG	TG-Stellplatz KFZ	12,50	0,60	7,50	8	8
82	TG	P 50	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,25	0,60	7,95	8	8
83	TG	P 51	TG	TG-Stellplatz KFZ	15,75	0,60	9,45	9	9
84	TG	P 52	TG	TG-Stellplatz KFZ	14,65	0,60	8,79	9	9
85	TG	P 53	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,50	0,60	8,10	8	8
86	TG	P 54	TG	TG-Stellplatz KFZ	15,40	0,60	9,24	9	9
87	TG	P 55	TG	TG-Stellplatz KFZ	15,50	0,60	9,30	9	9
88	TG	P 56	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,50	0,60	8,10	8	8
89	TG	P 57	TG	TG-Stellplatz KFZ	15,00	0,60	9,00	9	9
90	TG	P 58	TG	TG-Stellplatz KFZ	15,00	0,60	9,00	9	9
91	TG	P 59	TG	TG-Stellplatz KFZ	13,50	0,60	8,10	8	8
92	TG	P 60	TG	TG-Stellplatz KFZ	15,00	0,60	9,00	9	9
93	TG	P 61	TG	TG-Stellplatz KFZ	16,00	0,60	9,60	10	10
94	TG	P 62	TG	TG-Stellplatz KFZ	19,75	0,60	11,85	12	12

13.1. Motorrad Stellplätze Tiefgarage

95	TG	M 1	TG	Stellplatz einspurig	2,60	0,60	1,56	2	2
96	TG	M 2	TG	Stellplatz einspurig	2,60	0,60	1,56	2	2
97	TG	M 3	TG	Stellplatz einspurig	3,76	0,60	2,26	2	2
98	TG	M 4	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
99	TG	M 5	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
100	TG	M 6	TG	Stellplatz einspurig	3,76	0,60	2,26	2	2
101	TG	M 7	TG	Stellplatz einspurig	4,20	0,60	2,52	3	3
102	TG	M 8	TG	Stellplatz einspurig	4,20	0,60	2,52	3	3
103	TG	M 9	TG	Stellplatz einspurig	2,82	0,60	1,69	2	2
104	TG	M 10	TG	Stellplatz einspurig	2,82	0,60	1,69	2	2
105	TG	M 11	TG	Stellplatz einspurig	2,82	0,60	1,69	2	2
106	TG	M 12	TG	Stellplatz einspurig	3,16	0,60	1,90	2	2
107	TG	M 13	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
108	TG	M 14	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
109	TG	M 15	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
110	TG	M 16	TG	Stellplatz einspurig	3,85	0,60	2,31	2	2
111	TG	M 17	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
112	TG	M 18	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
113	TG	M 19	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
114	TG	M 20	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
115	TG	M 21	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
116	TG	M 22	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
117	TG	M 23	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
118	TG	M 24	TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2

119	TG	M 25		TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
120	TG	M 26		TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
121	TG	M 27		TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
122	TG	M 28		TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
123	TG	M 29		TG	Stellplatz einspurig	3,50	0,60	2,10	2	2
124	TG	M 30		TG	Stellplatz einspurig	4,55	0,60	2,73	3	3
125	TG	M 31		TG	Stellplatz einspurig	3,85	0,60	2,31	2	2
126	TG	M 32		TG	Stellplatz einspurig	4,55	0,60	2,73	3	3
										5730

14. Anteile je Einheit:

Nr.	Einheit	Lage	Anteile je Einheit
1	W 1.1	Haus 1, EG	99/5730
2	W 1.2	Haus 1, EG + OG	205/5730
3	W 1.3	Haus 1, OG	91/5730
4	W 1.4	Haus 1, DG	183/5730
5	W 2.1	Haus 2, EG +OG	181/5730
6	W 2.2	Haus 2, EG	116/5730
7	W 2.3	Haus 2, OG	105/5730
8	W 2.4	Haus 2, DG	226/5730
9	W 3.1	Haus 3, EG + OG	184/5730
10	W 3.2	Haus 3, EG	113/5730
11	W 3.3	Haus 3, OG	104/5730
12	W 3.4	Haus 3, DG	179/5730
13	W 4.1	Haus 4, EG	114/5730
14	W 4.2	Haus 4, EG	120/5730
15	W 4.3	Haus 4 ,OG + DG	226/5730
16	W 4.4	Haus 4, OG + DG	229/5730

Nr.	Einheit	Lage	Anteile je Einheit
17	W 5.1	Haus 5, EG	123/5730
18	W 5.2	Haus 5, EG	117/5730
19	W 5.3	Haus 5, OG + DG	230/5730
20	W 5.4	Haus 5, OG + DG	232/5730
21	W 6.1	Haus 6, EG	122/5730
22	W 6.2	Haus 6, EG + OG	219/5730
23	W 6.3	Haus 6, OG	116/5730
24	W 6.4	Haus 6, DG	201/5730
25	W 7.1	Haus 7, EG	120/5730
26	W 7.2	Haus 7, EG + OG	211/5730
27	W 7.3	Haus 7, OG	116/5730
28	W 7.4	Haus 7, DG	201/5730
29	W 8.1	Haus 8,EG	118/5730
30	W 8.2	Haus 8, EG + OG	209/5730
31	W 8.3	Haus 8, OG	116/5730
32	W 8.4	Haus 8, DG	202/5730
33	P 1	TG	8/5730
34	P 2	TG	8/5730
35	P 3	TG	8/5730
36	P 4	TG	8/5730
37	P 5	TG	8/5730
38	P 6	TG	8/5730
39	P 7	TG	8/5730
40	P 8	TG	8/5730
41	P 9	TG	11/5730

Nr.	Einheit	Lage	Anteile je Einheit
42	P 10	TG	8/5730
43	P 11	TG	8/5730
44	P 12	TG	9/5730
45	P 13	TG	10/5730
46	P 14	TG	12/5730
47	P 15	TG	10/5730
48	P 16	TG	8/5730
49	P 17	TG	8/5730
50	P 18	TG	8/5730
51	P 19	TG	8/5730
52	P 20	TG	8/5730
53	P 21	TG	8/5730
54	P 22	TG	8/5730
55	P 23	TG	8/5730
56	P 24	TG	10/5730
57	P 25	TG	11/5730
58	P 26	TG	8/5730
59	P 27	TG	8/5730
60	P 28	TG	8/5730
61	P29	TG	8/5730
62	P 30	TG	8/5730
63	P 31	TG	8/5730
64	P32	TG	9/5730
65	P 33	TG	9/5730
66	P 34	TG	8/5730

Nr.	Einheit	Lage	Anteile je Einheit
67	P 35	TG	8/5730
68	P 36	TG	8/5730
69	P 37	TG	8/5730
70	P 38	TG	8/5730
71	P 39	TG	8/5730
72	P 40	TG	11/5730
73	P 41	TG	11/5730
74	P 42	TG	8/5730
75	P 43	TG	8/5730
76	P 44	TG	8/5730
77	P 45	TG	8/5730
78	KFZ 46	TG	8/5730
79	P 47	TG	8/5730
80	P 48	TG	8/5730
81	P 49	TG	8/5730
82	P 50	TG	8/5730
83	P 51	TG	9/5730
84	P 52	TG	9/5730
85	P 53	TG	8/5730
86	P 54	TG	9/5730
87	P 55	TG	9/5730
88	P 56	TG	8/5730
89	P 57	TG	9/5730
90	P 58	TG	9/5730
91	P 59	TG	8/5730

Nr.	Einheit	Lage	Anteile je Einheit
92	P 60	TG	9/5730
93	P 61	TG	10/5730
94	P 62	TG	12/5730
95	M 1	TG	2/5730
96	M 2	TG	2/5730
97	M 3	TG	2/5730
98	M 4	TG	2/5730
99	M 5	TG	2/5730
100	M 6	TG	2/5730
101	M 7	TG	3/5730
102	M 8	TG	3/5730
103	M 9	TG	2/5730
104	M 10	TG	2/5730
105	M 11	TG	2/5730
106	M 12	TG	2/5730
107	M 13	TG	2/5730
108	M 14	TG	2/5730
109	M 15	TG	2/5730
110	M 16	TG	2/5730
111	M 17	TG	2/5730
112	M 18	TG	2/5730
113	M 19	TG	2/5730
114	M 20	TG	2/5730
115	M 21	TG	2/5730
116	M 22	TG	2/5730

Nr.	Einheit	Lage	Anteile je Einheit
117	M 23	TG	2/5730
118	M 24	TG	2/5730
119	M 25	TG	2/5730
120	M 26	TG	2/5730
121	M 27	TG	2/5730
122	M 28	TG	2/5730
123	M 29	TG	2/5730
124	M 30	TG	3/5730
125	M 31	TG	2/5730
126	M 32	TG	3/5730
Summe Anteile:			5730/5730

Der allgemein beidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige