

**Dipl.-Ing. Alexander RIHA MSc (GIS)**

staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Vermessungswesen, Fotogrammetrie, geografische Informationssysteme
Nutzwertfeststellung und Parifizierung

6070 Ampass, Häusern 13

T: 05223/44656 F:05223/44656-15 M:0676/84183743 E: a.riha@necon.at

GZ140/2014

GUTACHTEN

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

EZ: 4469
Grundbuch: 81111 Hötting
Bezirksgericht: Innsbruck
GST-Nr: 1636/24
Katastralgemeinde: 81111 Hötting
GST-Adresse: Vögelebichl 3, 6020 Innsbruck

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (BGBl. I Nr. 70/2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (BGBl. I Nr. 2009/25), zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 30/2012.

Ampass, am 29.12.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.00 Allgemeine Angaben

- 1.10 Auftraggeber
- 1.20 Auftrag
- 1.30 Erklärung des Sachverständigen
- 1.40 Unterlagen

2.00 Befund

- 2.10 Grundbuchsstand
- 2.20 Beschreibung der Liegenschaft
- 2.30 Beschreibung des Objektes
- 2.40 Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte
- 2.50 Allgemeinflächen

3.00 Gutachten

- 3.10 Allgemeine Grundsätze
- 3.20 Begründung der Nutzwerte
- 3.30 Nutzflächenberechnung
- 3.40 Ermittlung der Nutzwerte
- 3.50 Nutzwertberechnung
- 3.60 Zusammenstellung der Nutzwerte und Mindestanteile

1.00 Allgemeine Unterlagen

1.10 Auftraggeber:

Name	Adresse
Seidemann Vermietungen GmbH (FN 178358t)	6020 Innsbruck Kranebitter Allee 92

Ortsbesichtigung:
17.09.2014

Bewertungsstichtag:
20.11.2014

1.20 Auftrag

Der unterfertigte Sachverständige wurde beauftragt, auf Grund der baubehördlich bewilligten Pläne Nutzwerte und Mindestanteile an den selbständigen Wohnungen und Abstellplätzen im Sinne des WEG 2002 idF WRN 2009 zu berechnen.

1.30 Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt unter Hinweis auf den abgelegten Sachverständigeneid, dieses Gutachten nach besten Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben und dem Auftraggeber gegenüber unbefangen zu sein.

1.40 Unterlagen

1. Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (BGBl 2002/70 idFBGBl 2009/25)
2. Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF des Budgetbegleitgesetzes 2010 (BGBl 2002/70 idFBGBl 2010/111)
3. Grundbuchsauszug EZ 4469 GB 81111 Hötting vom 14.09.2014
4. Auszug aus der Katastralmappe Grundbuch 81111 Hötting
5. Baubewilligungsbescheid Zl. Maglbk/1698/BW-BV-BA/1 vom 05.07.2012
6. Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk vom 05.07.2012
7. Baubewilligungsbescheid Zl. Maglbk/1698/BW-BV-BA/2 vom 30.09.2014
8. Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk vom 30.09.2014
9. Benützungsbewilligungsbescheid Zl. Maglbk/1698/BW-BU-MB/1 vom 19.12.2014
10. Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber

11. Parifizierungspläne mit der farblichen Darstellung der Wohnungseigentumsobjekte
12. Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2010, Wien.
13. Empfehlungen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, 10/2006.
14. Empfehlungen aus dem Fachbuch "Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht" – Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2009.
15. Empfehlungen aus dem „Handbuch Wohnungseigentumsrecht 2006" - Derbolav/Harlfinger/Heindl/Hofmann/Langer/Popper/Wieninger, NW-Verlag Wien, Graz 2007.

2.00 Befund

2.10 Grundbuchsstand EZ 4469, GrundbuchHötting, Gst. 1636/24

Liegenschaftsadresse:	6020 Innsbruck, Vögelebichl 3
Grundbuch:	81111 Hötting
Einlagezahl:	4469
Grundstücksnummer:	1636/24
Bezirksgericht:	Innsbruck
Derzeitiger Eigentümer:	Seidemann Vermietungen GmbH Kranebitter Allee 92

2.20 Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 4469 Grundbuch Hötting mit Grundstücksnummer 1636/24 befindet sich in 6020 Innsbruck, Vögelebichl 3 und die Wohnanlage ist zum gegenständlichen Zeitpunkt bis auf die Außenanlagen fertiggestellt. Die Liegenschaft liegt im Westen von Innsbruck, direkt nördlich am Lohbach, ca. 250m nördlich des östlichen Endes des Flughafen Innsbrucks. Die Zufahrt erfolgt von der B171 (Tiroler Straße) ca. 50m nach Norden. Im Westen und Norden grenzt die unmittelbare Wohnbebauung an, das östlich angrenzende Grundstück ist unbebaut und im Süden liegt der Lohbach sowie die Zufahrtstraße Vögelebichl bzw. die B 171 (Tiroler Straße). Das Gelände ist praktisch eben, im Westen verläuft eine Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges für die nördlich bzw. westlich liegenden Grundstücke 1636/14, 1636/15, 1636/16, 1636/18, 1636/21, 1636/22, 1636/30 und .1199. Des weiteren ist die Verlegung einer Wasserleitung als Dienstbarkeit für Gst. 1636/18 und 1636/30 eingetragen.

2.30 Objektbeschreibung

2.31 Beschreibung der Baulichkeit:

Auf dem Grundstück 1636/24 KG Hötting ist eine Wohnanlage mit sieben Wohneinheiten bewilligt. Die Wohnanlage setzt sich laut Einreichplan aus einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen zusammen.

Im Erdgeschoß befinden sich im Süden eine Dreizimmerwohnung und im nördlichen Bauteil die Kellerabteile, der Technikraum, der Wasch- und Trockenraum und ein Lager (Sport-, Geräteraum im Einreichplan).

Im ersten Obergeschoß sind drei Wohnungen untergebracht, alle drei Wohnungen sind mit nach Westen ausgerichteten Balkonen ausgestattet.

Im zweiten Obergeschoß befinden sich ebenfalls drei Wohneinheiten mit nach Westen ausgerichteten Balkonen.

2.32 Ausstattung:

Alle Wohnungen sind mit einer offenen Wohnküche und Bad/WC bzw. getrennten WC ausgestattet, verfügen über eine Terrasse bzw. einen Balkon und ein Kellerabteil.

Die Wohnung TOP 01 (Dreizimmerwohnung) im südlichen Teil des Erdgeschoßes besteht aus einem Bad/WC, der Wohnküche und zwei Zimmern. Der Wohnküche und den Zimmern ist im Osten bzw. im Süden eine Terrasse mit anschließenden Garten vorgelagert.

Die Wohnung TOP 02 (Dreizimmerwohnung) im nördlichen Teil des ersten Obergeschoßes besteht aus einer Garderobe von welcher nach Osten das Bad, nach Norden zwei Zimmer, nach Süden das WC und nach Westen die Wohnküche erschlossen sind.

Die Wohnung TOP 03 (Zweizimmerwohnung) im mittleren Teil des ersten Obergeschoßes besteht aus einer Garderobe, von welcher nach Süden ein Abstellraum und nach Westen die Wohnküche, das Bad/WC und ein Zimmer erschlossen sind.

Die Wohnung TOP 04 (Dreizimmerwohnung) im südlichen Teil des ersten Obergeschoßes besteht aus einer Garderobe von welcher nach Osten das Bad, nach Süden zwei Zimmer, nach Norden das WC und nach Westen die Wohnküche erschlossen sind.

Allen Wohnungen im ersten Obergeschoß sind im Westen zur Wohnküche Balkone vorgelagert.

Im zweiten Obergeschoß sind die Wohneinheiten TOP 05, TOP 06 und TOP 07 untergebracht, welche identisch zu den Wohnungen TOP 02, TOP 03 und TOP 04 im ersten Obergeschoß ausgeführt sind.

Alle Wohnungen verfügen über ein zugeordnetes Kellerabteil. Für alle Wohnungen ist ein KFZ-Abstellplatz vorhanden.

Die Beheizung der Wohnanlage soll mittels Anschluss an das vorhandene Gasnetz erfolgen.

2.40 Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte

Aufgrund der bewilligten und in Rechtskraft erwachsenen Pläne und der festgelegten Widmung durch den Auftraggeber sind auf der gegenständlichen Liegenschaft

insgesamt: 17 wohnungseigentumstaugliche Objekte

vorhanden. Aufgliederung laut Baubestand:

7 Wohnungen

0 sonstige selbständige Räumlichkeiten

10 KFZ-Abstellplätze

davon

5 KFZ- Abstellplätze für 2-spuriges KFZ überdacht

4 KFZ- Abstellplätze für 2 spuriges KFZ im Freien

1 KFZ-Abstellplatz für 1-spurige KFZ überdacht

Kategorie	Anzahl	davon nicht bewertet
Wohnungen	7	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
KFZ-Abstellplätze für 2-spuriges KFZ überdacht	5	0
KFZ-Abstellplätze für 2-spuriges KFZ im Freien	4	0
KFZ-Abstellplatz für 1-spurige KFZ überdacht	1	0

2.50 Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benutzung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Dies sind das gesamte Treppenhaus vom Erdgeschoß bis zum zweiten Obergeschoß mit den dazugehörigen Erschließungsgängen und dem Personenaufzug, im Erdgeschoß der Fahrradunterstellplatz, der Müllraum, der Wasch-/Trockenraum und der Technikraum sowie die Zugangsflächen zu diesen Räumen und die Zufahrtsflächen zu den KFZ-Abstellplätzen. Des weiteren zählen zur Allgemeinfläche die Zugangsfläche zum Kinderspielplatz, der Kinderspielplatz selbst sowie die Rasenfläche südlich des KFZ-Abstellplatzes AP01. Die eingetragene Dienstbarkeit des im Westen vorbeiführenden Geh- und Fahrweges liegt ebenfalls in der Allgemeinfläche.

3.00 Gutachten

3.10 Allgemeine Grundsätze

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom unterfertigten Sachverständigen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen. Diese Nutzflächenermittlung nach den beigehefteten Plänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungseigentumsobjekten der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), 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 Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. Im gegenständlichen Fall besteht das Zubehör aus den Lagerräumen für die Wohnungen und einer Grünfläche.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 Abs 1 WEG idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Der Nutzwert berechnet sich aus der Nutzfläche und dem Nutzwert pro Quadratmeter. Dabei sind Zuschläge oder Abschläge für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa die Zweckbestimmung, Stockwerkslage, die Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen sowie Zubehör-objekten, zu berücksichtigen.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abschlag von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs 2 WEG).

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

3.20 Begründung der Nutzwerte (NW)

Der **Regelnutzwert (RNW) von 1.00/m²** wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage, Orientierung, Belichtung und Grundrisslösung für die Wohnung **TOP W04** im südlichen Teil des ersten Obergeschoß angesetzt. Alle anderen Nutzwerte werden ausgehend von diesen Wohnnutzflächen berechnet.

Das Wohnhaus ist mit einem Lift ausgestattet, weshalb für die oberen Stockwerke keine Abschläge berechnet werden müssen. Bei Wohnungen werden Erdgeschoßlagen und Nordlagen im Allgemeinen niedriger bewertet. Die **Erdgeschoßlage** für die Wohnung **TOP 01** wird nach den Empfehlungen mit einem **Abschlag von 5%** berücksichtigt. Die Ausrichtung nach nur einer Seite (**Mittelage**) der Wohnungen **TOP 03** und **TOP 06** des ersten bzw. zweiten Obergeschoßes wird mit einem **Abschlag von 5%**, die **Nordlage** der Wohnungen **TOP 02** und **TOP 05** des ersten bzw. zweiten Obergeschoßes mit einem **Abschlag von 3%** nach den Empfehlungen berücksichtigt.

Die Wohnungen **TOP 01, TOP 03 und TOP 06** verfügen über kein **getrenntes WC**, welches nach den Empfehlungen mit einem **Abschlag von 2.5%** in Ansatz gebracht wird

Alle Wohnungen sind mit einer Wohnküche ausgestattet, weshalb diesbezüglich ebenfalls keine Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden müssen.

Alle Wohnungen verfügen über vorgelagerte Terrassen bzw. Balkone. Die **Terrasse im Ausmaß von ca. 50%** der dazugehörigen Wohnnutzfläche wird mit **0.20 NW/m²** und die **Balkone im Ausmaß von nicht mehr als ca. 15%** der dazugehörigen Wohnnutzfläche mit **0.30 NW/m²** nach den Empfehlungen berechnet. Der Zuschlag wird in Abhängigkeit von der Fläche berechnet und in einer ganzen Zahl ausgedrückt.

Der RNW pro Quadratmeter für die **Kellerräume** ohne Fenster beträgt je nach Ausstattung und Lage 0.20 bis 0.40. Das etwas größere **Abteile 07** wird mit **0.25 NW/m²**, die **sechs restlichen, kleineren Abteile mit 0.20 NW/m²** nach den Empfehlungen berechnet.

Der empfohlene RNW/m² für einen KFZ-Abstellplatz in der Garage beträgt 0,50 bis 1,00, der RNW/m² für KFZ-Abstellplätze überdacht beträgt 60% - 80% und der RNW/m² für KFZ-Abstellplätze im Freien 40% - 50% eines KFZ-Abstellplatzes in der Garage. Der Nutzwert für den **Garagenabstellplatz** wird mit **0.70 NW/m²** in Ansatz gebracht, woraus der Nutzwert für den **überdachten KFZ-Abstellplatz zu 0.50 NW/m²** und der Nutzwert für den **freien KFZ-Abstellplatz zu 0.35 NW/m²** abgeleitet wird. Die KFZ-Abstellplätze AP03, AP04, AP05, AP06, AP07 und AP08 liegen unter dem ersten Obergeschoß und werden deshalb als überdacht bewertet.

Im Gegensatz zum Einreichplan, in welchem der KFZ-Abstellplatz für einspurige KFZ als Allgemeinfläche ausgewiesen ist, wird auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers an diesem KFZ-Abstellplatz für einspurige KFZ Wohnungseigentum **TOP AP06** begründet. Zusätzlich wird der im Einreichplan bezeichnete allgemeine Sport- und Geräteraum als Zubehör Lager zum einspurigen KFZ-Abstellplatz **TOP AP06** zugeordnet. Dieser großzügige **Lagerraum** mit Fenster wird nach den Empfehlungen für Kelleräume mit Fenster (RNW 0.25 – 0.45) mit **0.41 NW/m²** in Ansatz gebracht.

Der Garten der Wohnung **TOP 01** wird mit **0,07 NW/m²** nach den Empfehlungen berücksichtigt. Die Fläche des Gartens wurde aus Koordinaten der Eckpunkte berechnet.

3.30 Nutzflächenberechnung

Die Nutzflächenberechnung erfolgte vom Sachverständigen gemäß § 7 WEG 2002 unter Zugrundelegung der rechtskräftig erlassenen Baubewilligung der Stadtgemeinde Innsbruck und ist ein integrierender Bestandteil des Gutachtens. Da die Flächen der einzelnen Räumlichkeiten in den bewilligten Bauplänen nach den Bestimmungen der Ö-Norm errechnet wurden, die vorliegende Nutzwertberechnung aber ausschließlich auf Grundlage des WEG zu erfolgen hatte, ist es möglich, dass die unterschiedlichen Berechnungsmethoden zu geringfügig anderen Ergebnissen führen. Die Berechnung der Flächen erfolgt aus Koordinaten im CAD-Programm.

Wohnanlage Vögelebichl 3

TOP 01

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Bad/WC	EG	+1 (Rechteck)	$a*b$ 2,40*1,85	4,44 m ²	4,26 m ²
		-2 (Rechteck)	$a*b$ 1,05*0,17	0,18 m ²	
Wohnküche	EG	+1 (Rechteck)	$a*b$ 5,21*2,40	12,50 m ²	12,21 m ²
		-2 (Rechteck)	$a*b$ 0,92*0,32	0,29 m ²	
		(Rechteck)	$a*b$ 3,53*3,36	11,86 m ²	
Zimmer 01	EG	+1 (Rechteck)	$a*b$ 3,53*3,36	11,86 m ²	11,86 m ²
Zimmer 02	EG	+1 (Rechteck)	$a*b$ 3,53*3,36	11,86 m ²	11,86 m ²
Zuschläge					
Terrasse	EG	+1 (Rechteck)	$a*b$ 9,37*1,20	11,24 m ²	20,60 m ²
		+2 (Rechteck)	$a*b$ 6,24*1,50	9,36 m ²	
Zubehör					
Abteil 01	EG	+1 (Rechteck)	$a*b$ 2,34*1,22	2,85 m ²	2,85 m ²
Garten	EG	+1 (Trapez)	$(a+b)/2*t$ (5,89+3,33)/2*9,22	42,50 m ²	84,53 m ²
		+2 (Trapez)	$(a+b)/2*t$ (3,33+2,21)/2*4,14	11,47 m ²	
		+3 (Rechteck)	$a*b$ 7,64*4	30,56 m ²	

Nutzfläche: 40,19 m²

TOP 02

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Gang/Garderobe	1.OG	+1 (Rechteck)	a*b 4,68*1,20	5,62 m²	8,10 m²
		+2 (Rechteck)	a*b 2,07*1,20	2,48 m²	
WC	1.OG	+1 (Rechteck)	a*b 2,09*1,08	2,26 m²	2,26 m²
Bad	1.OG	+1 (Rechteck)	a*b 1,82*2,12	3,86 m²	3,83 m²
		-2 (Rechteck)	a*b 0,60*0,05	0,03 m²	
Zimmer 01	1.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3,38*3,36	11,36 m²	11,36 m²
Zimmer 02	1.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3,05*3,36	10,25 m²	10,25 m²
Wohnküche	1.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3,03*5,01	15,18 m²	29,42 m²
		+2 (Trapez)	(a+b)/2*t (0,58+2,80)/2*4,49	7,59 m²	
		+3 (Dreieck)	a*t/2 2,80*1,39/2	1,95 m²	
		+4 (Rechteck)	a*b 5,88*0,80	4,70 m²	
Zuschläge					
Balkon	1.OG	+3 (Rechteck)	a*b 2,50*3	7,50 m²	
Zubehör					
Abteil 02	EG	+1 (Rechteck)	a*b 2,34*1,17	2,74 m²	2,74 m²

Nutzfläche: 65,22 m²**TOP 03**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Gang/Garderobe	1.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $2 \cdot 2,46$	4,92 m ²	4,92 m²
Abstellraum	1.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $1,36 \cdot 0,75$	1,02 m ²	2,43 m²
		+2 (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(1,36+0,66)/2 \cdot 1,40$	1,41 m ²	
		+3 (Dreieck)	$a \cdot t/2$ $0,05 \cdot 0,11/2$	0,00 m ²	
Bad/WC	1.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $2 \cdot 2,68$	5,36 m ²	5,25 m²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,88 \cdot 0,12$	0,11 m ²	
Wohnküche	1.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5,66 \cdot 3,20$	18,11 m ²	22,19 m²
		+2 (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(2,12+1,35)/2 \cdot 1,56$	2,71 m ²	
		+3 (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(1,52+1,07)/2 \cdot 0,90$	1,17 m ²	
		+4 (Dreieck)	$a \cdot t/2$ $0,91 \cdot 0,45/2$	0,20 m ²	
Zimmer 01	1.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$	12,25 m ²	12,25 m²

Zuschläge			(Rechteck)	4,57*2,68		
Balkon	1.OG	+1	a*b		7,50 m²	7,50 m²
		(Rechteck)	3*2,50			
Zubehör						
Abteil 03	EG	+1	a*b		2,74 m²	2,74 m²
		(Rechteck)	2,34*1,17			

Nutzfläche: 47,04 m²

TOP 04

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Gang/Garderobe	1.OG	+1	a*b	3,14 m²	
		(Rechteck)	2,47*1,27		
		-2	a*t/2	0,03 m²	
		(Dreieck)	0,31*0,17/2		
		+3	(a+b)/2*t	2,55 m²	
		(Trapez)	(2,47+2,05)/2*1,13		
		+4	(a+b)/2*t	3,06 m²	
		(Trapez)	(2,61+2,49)/2*1,20		
		+5	a*t/2	0,25 m²	8,97 m²
		(Dreieck)	1*0,49/2		
Bad	1.OG	+1	a*b	3,84 m²	
		(Rechteck)	2,10*1,83		
		-2	a*b	0,03 m²	3,81 m²
		(Rechteck)	0,60*0,05		
WC	1.OG	+1	a*b	1,78 m²	1,78 m²
		(Rechteck)	2,02*0,88		
Zimmer 01	1.OG	+1	a*b	4,32 m²	
		(Rechteck)	2,65*1,63		
		+2	(a+b)/2*t	3,31 m²	
		(Trapez)	(1,98+0,80)/2*2,38		
		+3	a*t/2	0,97 m²	
		(Dreieck)	1,98*0,98/2		
		+4	a*b	0,84 m²	9,44 m²
		(Rechteck)	3,36*0,25		
Zimmer 02	1.OG	+1	a*b	12,30 m²	12,30 m²
		(Rechteck)	3,66*3,36		
Wohnküche	1.OG	+1	a*b	24,75 m²	
		(Rechteck)	5*4,95		
		+2	a*b	3,44 m²	28,19 m²
		(Rechteck)	2,19*1,57		
Zuschläge					
Balkon	1.OG	+1	a*b	7,50 m²	7,50 m²
		(Rechteck)	3*2,50		
Zubehör					
Abteil 04	EG	+1	a*b	2,85 m²	2,85 m²
		(Rechteck)	2,34*1,22		

Nutzfläche: 64,49 m²

TOP 05

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche	
Räume						
Gang/Garderobe	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 4,68*1,20	5,62 m²	8,10 m²	
		+2 (Rechteck)	a*b 2,07*1,20	2,48 m²		
WC	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 2,09*1,08	2,26 m²	2,26 m²	
Bad	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 1,82*2,12	3,86 m²	3,83 m²	
		-2 (Rechteck)	a*b 0,60*0,05	0,03 m²		
Zimmer 01	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3,38*3,36	11,36 m²	11,36 m²	
Zimmer 02	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3,05*3,36	10,25 m²	10,25 m²	
Wohnküche	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3,03*5,01	15,18 m²	29,42 m²	
		+2 (Trapez)	(a+b)/2*t (0,58+2,80)/2*4,49	7,59 m²		
		+3 (Dreieck)	a*t/2 2,80*1,39/2	1,95 m²		
		+4 (Rechteck)	a*b 5,88*0,80	4,70 m²		
Zuschläge						
Balkon	2.OG	+3 (Rechteck)	a*b 2,50*3	7,50 m²		7,50 m²
Zubehör						
Abteil 05	EG	+1 (Rechteck)	a*b 2,34*1,17	2,74 m²	2,74 m²	

Nutzfläche: 65,22 m²
TOP 06

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Gang/Garderobe	2.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $2 \cdot 2,46$	4,92 m ²	4,92 m²
Abstellraum	2.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $1,36 \cdot 0,75$	1,02 m ²	2,43 m²
		+2 (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(1,36+0,66)/2 \cdot 1,40$	1,41 m ²	
		+3 (Dreieck)	$a \cdot t/2$ $0,05 \cdot 0,11/2$	0,00 m ²	
Bad/WC	2.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $2 \cdot 2,68$	5,36 m ²	5,25 m²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,88 \cdot 0,12$	0,11 m ²	
Wohnküche	2.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5,66 \cdot 3,20$	18,11 m ²	22,19 m²
		+2 (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(2,12+1,35)/2 \cdot 1,56$	2,71 m ²	
		+3 (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(1,52+1,07)/2 \cdot 0,90$	1,17 m ²	
		+4 (Dreieck)	$a \cdot t/2$ $0,91 \cdot 0,45/2$	0,20 m ²	
Zimmer 01	2.OG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$	12,25 m ²	12,25 m²

Zuschläge			(Rechteck)	4,57*2,68		
Balkon	2.OG	+1	(Rechteck)	a*b	7,50 m ²	7,50 m²
				3*2,50		
Zubehör						
Abteil 06	EG	+1	(Rechteck)	a*b	2,74 m ²	2,74 m²
				2,34*1,17		
Nutzfläche: 47,04 m²						

TOP 07

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Gang/Garderobe	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 2,47*1,27	3,14 m ²	
		-2 (Dreieck)	a*t/2 0,31*0,17/2	0,03 m ²	
		+3 (Trapez)	(a+b)/2*t (2,47+2,05)/2*1,13	2,55 m ²	
		+4 (Trapez)	(a+b)/2*t (2,61+2,49)/2*1,20	3,06 m ²	
		+5 (Dreieck)	a*t/2 1*0,49/2	0,25 m ²	8,97 m²
Bad	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 2,10*1,83	3,84 m ²	
		-2 (Rechteck)	a*b 0,60*0,05	0,03 m ²	3,81 m²
WC	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 2,02*0,88	1,78 m ²	1,78 m²
Zimmer 01	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 2,65*1,63	4,32 m ²	
		+2 (Trapez)	(a+b)/2*t (1,98+0,80)/2*2,38	3,31 m ²	
		+3 (Dreieck)	a*t/2 1,98*0,98/2	0,97 m ²	
		+4 (Rechteck)	a*b 3,36*0,25	0,84 m ²	9,44 m²
Zimmer 02	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3,66*3,36	12,30 m ²	12,30 m²
Wohnküche	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 5*4,95	24,75 m ²	
		+2 (Rechteck)	a*b 2,19*1,57	3,44 m ²	28,19 m²
Zuschläge					
Balkon	2.OG	+1 (Rechteck)	a*b 3*2,50	7,50 m ²	7,50 m²
Zubehör					
Abteil 07	EG	+1 (Rechteck)	a*b 2,02*1,70	3,43 m ²	3,43 m²
Nutzfläche: 64,49 m²					

TOP AP01

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5 \cdot 2,50$	12,50 m ²	12,50 m ²

Nutzfläche: 12,50 m²

TOP AP02

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5 \cdot 2,60$	13,00 m ²	12,94 m ²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,60 \cdot 0,10$	0,06 m ²	

Nutzfläche: 12,94 m²

TOP AP03

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz überdacht	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5 \cdot 2,75$	13,75 m ²	13,69 m ²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,60 \cdot 0,10$	0,06 m ²	

Nutzfläche: 13,69 m²

TOP AP04

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz überdacht	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5 \cdot 2,75$	13,75 m ²	13,69 m ²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,60 \cdot 0,10$	0,06 m ²	

Nutzfläche: 13,69 m²

TOP AP05

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz überdacht	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5 \cdot 2,80$	14,00 m ²	13,94 m ²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,60 \cdot 0,10$	0,06 m ²	

Nutzfläche: 13,94 m²

TOP AP06

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz überdacht	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5 \cdot 2,35$	11,75 m ²	11,69 m ²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,60 \cdot 0,10$	0,06 m ²	
Zubehör Lager	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $3,27 \cdot 2,71$	8,86 m ²	8,63 m ²
		-2 (Rechteck)	$a \cdot b$ $0,55 \cdot 0,41$	0,23 m ²	

Nutzfläche: 11,69 m²

TOP AP07

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz überdacht	EG	+1	$a \cdot b$	14,15 m ²	14,09 m ²
		(Rechteck)	$5 \cdot 2,83$		
		-2	$a \cdot b$	0,06 m ²	
		(Rechteck)	$0,60 \cdot 0,10$		

Nutzfläche: 14,09 m²

TOP AP08

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz überdacht	EG	+1	$a \cdot b$	14,15 m ²	14,09 m ²
		(Rechteck)	$5 \cdot 2,83$		
		-2	$a \cdot b$	0,06 m ²	
		(Rechteck)	$0,60 \cdot 0,10$		

Nutzfläche: 14,09 m²

TOP AP09

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien	EG	+1	$a \cdot b$	13,00 m ²	12,94 m ²
		(Rechteck)	$5 \cdot 2,60$		
		-2	$a \cdot b$	0,06 m ²	
		(Rechteck)	$0,60 \cdot 0,10$		

Nutzfläche: 12,94 m²

TOP AP10

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz im Freien	EG	+1 (Rechteck)	$a \cdot b$ $5 \cdot 2,50$	12,50 m ²	12,50 m ²

Nutzfläche: 12,50 m²

3.40 Ermittlung der Nutzwerte

Auf der Grundlage der vorstehenden Begründungen für Zuschläge und Abschläge zu den empfohlenen RNW errechnen sich die Nutzwerte pro m² folgend:

Wohnanlage Vögelebichl 3

TOP 01

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
Erdgeschoßlage	-5,00%
WC nicht getrennt	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Bad/WC	EG		0,925
Wohnküche	EG		0,925
Zimmer 01	EG		0,925
Zimmer 02	EG		0,925
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,185
Zubehör			
Abteil 01	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,185
Garten	EG	7,00 % vom NW/m ²	0,065

TOP 02

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000
Regelnutzwert 1.OG:	1,0000
Nordlage	-3,00%
Nutzwert pro m²	0,9700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang/Garderobe	1.OG		0,970
WC	1.OG		0,970
Bad	1.OG		0,970
Zimmer 01	1.OG		0,970
Zimmer 02	1.OG		0,970
Wohnküche	1.OG		0,970
Zuschläge			
Balkon	1.OG	30,00 % vom NW/m ²	0,291
Zubehör			
Abteil 02	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200

TOP 03

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000**Nutzwert pro m² 1,0000****Regelnutzwert 1.OG: 1,0000**

Mittelage (einseitige Ausrichtung) -5,00%

WC nicht getrennt -2,50%

Nutzwert pro m² 0,9250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang/Garderobe	1.OG		0,925
Abstellraum	1.OG		0,925
Bad/WC	1.OG		0,925
Wohnküche	1.OG		0,925
Zimmer 01	1.OG		0,925
Zuschläge			
Balkon	1.OG	30,00 % vom NW/m ²	0,278
Zubehör			
Abteil 03	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200

TOP 04 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000**Nutzwert pro m² 1,0000****Regelnutzwert 1.OG: 1,0000****Nutzwert pro m² 1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang/Garderobe	1.OG		1,000
Bad	1.OG		1,000
WC	1.OG		1,000
Zimmer 01	1.OG		1,000
Zimmer 02	1.OG		1,000
Wohnküche	1.OG		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.OG	30,00 % vom NW/m ²	0,300
Zubehör			
Abteil 04	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200

TOP 05

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000**Nutzwert pro m²** 1,0000**Regelnutzwert 2.OG:** 1,0000

Nordlage -3,00%

Nutzwert pro m² 0,9700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang/Garderobe	2.OG		0,970
WC	2.OG		0,970
Bad	2.OG		0,970
Zimmer 01	2.OG		0,970
Zimmer 02	2.OG		0,970
Wohnküche	2.OG		0,970
Zuschläge			
Balkon	2.OG	30,00 % vom NW/m ²	0,291
Zubehör			
Abteil 05	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200

TOP 06

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000**Nutzwert pro m²** 1,0000**Regelnutzwert 2.OG:** 1,0000

Mittellage (einseitige Ausrichtung) -5,00%

WC nicht getrennt -2,50%

Nutzwert pro m² 0,9250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang/Garderobe	2.OG		0,925
Abstellraum	2.OG		0,925
Bad/WC	2.OG		0,925
Wohnküche	2.OG		0,925
Zimmer 01	2.OG		0,925
Zuschläge			
Balkon	2.OG	30,00 % vom NW/m ²	0,278
Zubehör			
Abteil 06	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200

TOP 07

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000**Nutzwert pro m²** 1,0000**Regelnutzwert 2.OG:** 1,0000**Nutzwert pro m²** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang/Garderobe	2.OG		1,000
Bad	2.OG		1,000
WC	2.OG		1,000
Zimmer 01	2.OG		1,000
Zimmer 02	2.OG		1,000
Wohnküche	2.OG		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.OG	30,00 % vom NW/m ²	0,300
Zubehör			
Abteil 07	EG	25,00 % vom NW/m ²	0,250

TOP AP01

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,3500**Nutzwert pro m²** 0,3500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,3500

TOP AP02

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,3500**Nutzwert pro m²** 0,3500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,3500

TOP AP03

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000**Nutzwert pro m²** 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,5000

TOP AP04

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000**Nutzwert pro m²** 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,5000

TOP AP05

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000

Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,5000

TOP AP06

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000

Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,5000
Zubehör			
Lager	EG	0,41 je m ²	0,410

TOP AP07

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000

Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,5000

TOP AP08

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000

Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,5000

TOP AP09

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,3500

Nutzwert pro m² 0,3500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,3500

TOP AP10

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,3500

Nutzwert pro m² 0,3500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,3500

3.50 Nutzwertberechnung

Aufgrund des Befundes, der gegliederten Aufstellung und Berechnung der Nutzflächen, der vorstehenden begründeten Nutzwerte pro m² und der Zuschläge und Abschläge, sowie unter Berücksichtigung des Zubehörs werden die Nutzwerte und Mindestanteile nachstehend berechnet:

Wohnanlage Vögelebichl 3

TOP 01

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Bad/WC	EG	4,26	0,925	3,94	
Wohnen	EG	12,21	0,925	11,29	
Zimmer 01	EG	11,86	0,925	10,97	
Zimmer 02	EG	11,86	0,925	10,97	
Zuschläge					
Terrasse	EG	20,60	0,185	4,00	41
Zubehör					
Abteil 01	EG	2,85	0,185	1	
Garten	EG	84,53	0,065	5	6

Mindestanteil: 47 von 470 (94 von 940)

TOP 02

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang/Garderobe	1.OG	8,10	0,970	7,86	
WC	1.OG	2,26	0,970	2,19	
Bad	1.OG	3,83	0,970	3,72	
Zimmer 01	1.OG	11,36	0,970	11,02	
Zimmer 02	1.OG	10,25	0,970	9,94	
Wohnen	1.OG	29,42	0,970	28,54	
Zuschläge					
Balkon	1.OG	7,50	0,291	2,00	65
Zubehör					
Abteil 02	EG	2,74	0,200	1	1

Mindestanteil: 66 von 470 (132 von 940)

TOP 03

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang/Garderobe	1.OG	4,92	0,925	4,55	
Abstellraum	1.OG	2,43	0,925	2,25	
Bad/WC	1.OG	5,25	0,925	4,86	
Wohnen	1.OG	22,19	0,925	20,53	
Zimmer 01	1.OG	12,25	0,925	11,33	
Zuschläge					
Balkon	1.OG	7,50	0,278	2,00	46
Zubehör					
Abteil 03	EG	2,74	0,200	1	1

Mindestanteil: 47 von 470 (94 von 940)**TOP 04**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang/Garderobe	1.OG	8,97	1,000	8,97	
Bad	1.OG	3,81	1,000	3,81	
WC	1.OG	1,78	1,000	1,78	
Zimmer 01	1.OG	9,44	1,000	9,44	
Zimmer 02	1.OG	12,30	1,000	12,30	
Wohnen	1.OG	28,19	1,000	28,19	
Zuschläge					
Balkon	1.OG	7,50	0,300	2,00	66
Zubehör					
Abteil 04	EG	2,85	0,200	1	1

Mindestanteil: 67 von 470 (134 von 940)**TOP 05**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang/Garderobe	2.OG	8,10	0,970	7,86	
WC	2.OG	2,26	0,970	2,19	
Bad	2.OG	3,83	0,970	3,72	
Zimmer 01	2.OG	11,36	0,970	11,02	
Zimmer 02	2.OG	10,25	0,970	9,94	
Wohnen	2.OG	29,42	0,970	28,54	
Zuschläge					
Balkon	2.OG	7,50	0,291	2,00	65
Zubehör					
Abteil 05	EG	2,74	0,200	1	1

Mindestanteil: 66 von 470 (132 von 940)

TOP 06

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang/Garderobe	2.OG	4,92	0,925	4,55	
Abstellraum	2.OG	2,43	0,925	2,25	
Bad/WC	2.OG	5,25	0,925	4,86	
Wohnen	2.OG	22,19	0,925	20,53	
Zimmer 01	2.OG	12,25	0,925	11,33	
Zuschläge					
Balkon	2.OG	7,50	0,278	2,00	46
Zubehör					
Abteil 06	EG	2,74	0,200	1	1

Mindestanteil: 47 von 470 (94 von 940)**TOP 07**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang/Garderobe	2.OG	8,97	1,000	8,97	
Bad	2.OG	3,81	1,000	3,81	
WC	2.OG	1,78	1,000	1,78	
Zimmer 01	2.OG	9,44	1,000	9,44	
Zimmer 02	2.OG	12,30	1,000	12,30	
Wohnen	2.OG	28,19	1,000	28,19	
Zuschläge					
Balkon	2.OG	7,50	0,300	2,00	66
Zubehör					
Abteil 07	EG	3,43	0,250	1	1

Mindestanteil: 67 von 470 (134 von 940)**TOP AP01**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,350	4,00	4

Mindestanteil: 4 von 470 (8 von 940)**TOP AP02**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,94	0,350	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 470 (10 von 940)**TOP AP03**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	13,69	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 470 (14 von 940)

TOP AP04

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	13,69	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 470 (14 von 940)

TOP AP05

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	13,94	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 470 (14 von 940)

TOP AP06

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	11,69	0,500	6,00	6
Zubehör Lager	EG	8,63	0,410	4	4

Mindestanteil: 10 von 470 (20 von 940)

TOP AP07

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	14,09	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 470 (14 von 940)

TOP AP08

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	14,09	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 470 (14 von 940)

TOP AP09

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,94	0,350	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 470 (10 von 940)

TOP AP10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,350	4,00	4

Mindestanteil: 4 von 470 (8 von 940)

3.60 Zusammenfassung der Nutzwerte und Mindestanteile

Wohnanlage Vögelebichl 3

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 01	EG	40,19	47 / 470	94 / 940	10,000
TOP 02	EG, 1.OG	65,22	66 / 470	132 / 940	14,043
TOP 03	EG, 1.OG	47,04	47 / 470	94 / 940	10,000
TOP 04	EG, 1.OG	64,49	67 / 470	134 / 940	14,255
TOP 05	EG, 2.OG	65,22	66 / 470	132 / 940	14,043
TOP 06	EG, 2.OG	47,04	47 / 470	94 / 940	10,000
TOP 07	EG, 2.OG	64,49	67 / 470	134 / 940	14,255
TOP AP01	EG	12,50	4 / 470	8 / 940	0,851
TOP AP02	EG	12,94	5 / 470	10 / 940	1,064
TOP AP03	EG	13,69	7 / 470	14 / 940	1,489
TOP AP04	EG	13,69	7 / 470	14 / 940	1,489
TOP AP05	EG	13,94	7 / 470	14 / 940	1,489
TOP AP06	EG	11,69	10 / 470	20 / 940	2,128
TOP AP07	EG	14,09	7 / 470	14 / 940	1,489
TOP AP08	EG	14,09	7 / 470	14 / 940	1,489
TOP AP09	EG	12,94	5 / 470	10 / 940	1,064
TOP AP10	EG	12,50	4 / 470	8 / 940	0,851

Summe: 470 / 470 (940 / 940)

Beilagen:

Grundbuchsauszug

Katasterausschnitt mit eingetragener Wohnanlage, KFZ-Abstellplätzen
und Zufahrt

6 Grundrißpläne

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81111 Hötting
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 4469

Letzte TZ 11597/2014

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1636/24	G	GST-Fläche	*	770
		Bauf.(10)		217
		Gärten(10)		553 Vögelebichl 3

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 7451/1964 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 1636/24
- b 12022/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2541
- 3 a 11597/2014 RECHT der Benützung der Brücke über den Lohbach als Zugang und Zufahrt für Gst 1636/24 auf Gst 3759/2 in EZ 819

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Seidemann Vermietungen GmbH (FN 178358t)

ADR: Kranebitter Allee 92 6020

a 11377/2011 IM RANG 9572/2011 Kaufvertrag 2011-08-30 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2319/1935

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt III a b c
Übergabsvertrag 1935-07-08 auf Gst 1636/24 für Gst 1636/16
in EZ 2102

- b 12022/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2541

2 a 3027/1935

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt V a b c
Übergabsvertrag 1935-09-21 auf Gst 1636/24 für Gst 1636/15
in EZ 2118

- b 12022/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2541

3 a 3226/1935

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt III a b c
Übergabsvertrag 1935-10-08 auf Gst 1636/24 für Gst 1636/14
in EZ 2129

- b 12022/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2541

4 a 551/1936

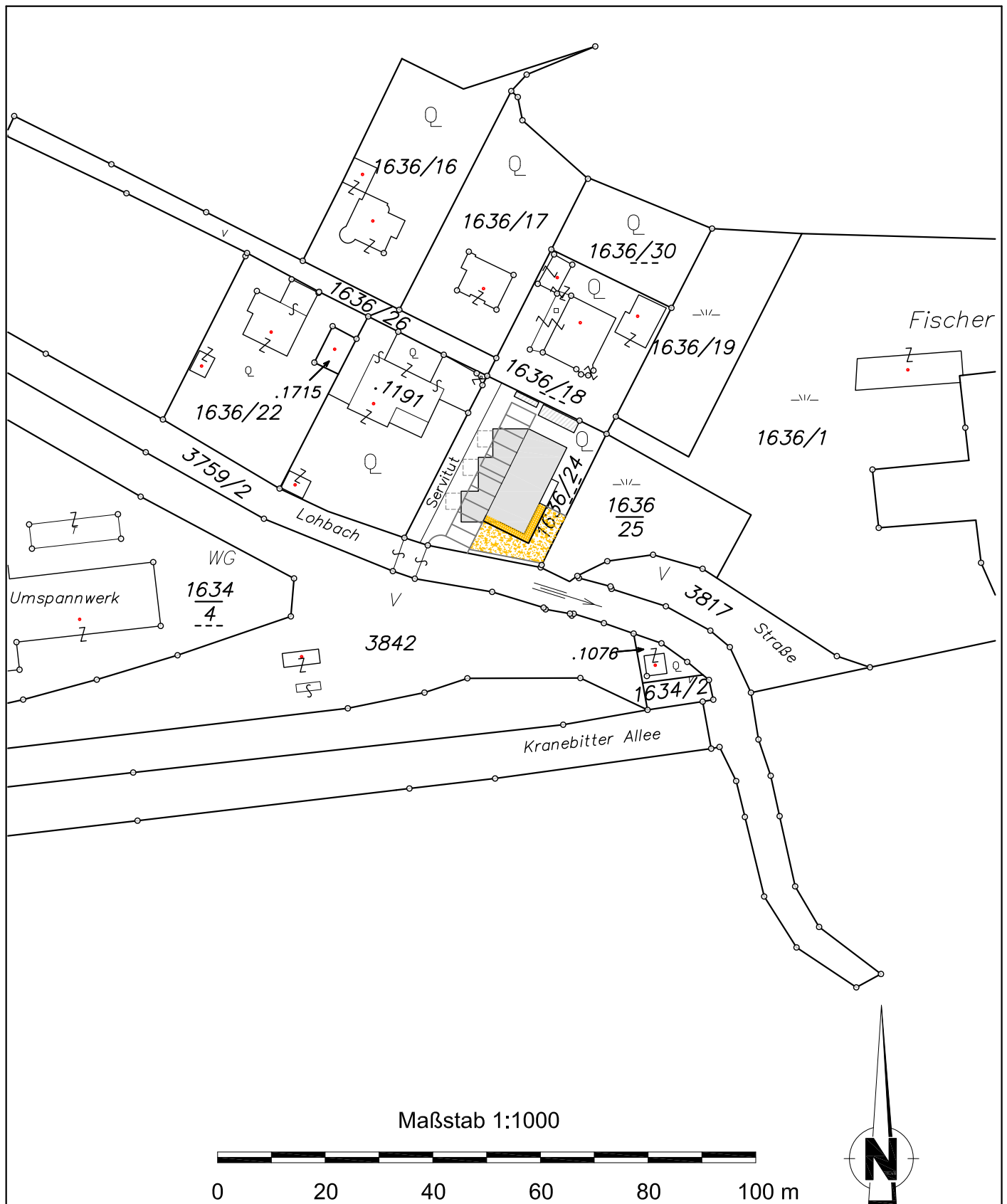
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt II a b c
Übergabsvertrag 1936-02-19 auf Gst 1636/24 für Gst 1636/21
in EZ 2208

- b 12022/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2541

5 a 1316/1936

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt III a b c
Übergabsvertrag 1936-04-25 auf Gst 1636/24 für Gst 1636/22
.1715 in EZ 2218
b 12022/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2541
6 a 1472/1936
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt IV a b c
Übergabsvertrag 1936-05-09 auf Gst 1636/24 für Gst .1191 in
EZ 2222
b 12022/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2541
7 a 12022/1992 679/2013 5254/2014
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens und der Verlegung
einer Abwasserleitung auf Gst 1636/24 für Gst 1636/18
1636/30 in EZ 2541
26 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS



bewilligter Einreichplan vom 30.09.2014



DIPL.-ING. ALEXANDER RIHA MSc (GIS)

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR VERMESSUNGSWESEN, FOTOGRAMMETRIE, GEOGRAFISCHE INFORMATIONSSYSTEME
UND NUTZWERTFESTSTELLUNG, PARIFIZIERUNG

HÄUSERN 13
6070 AMPASS
TEL.: 05223 / 44 656-
FAX: 05223 / 44 656-15
MOBIL: 0676 / 841 837 43
E-MAIL: a.riha@necon.at
a.riha@chello.at

Katastrerausschnitt

GZl.:

140/2014

Maßstab:

1:1000

Katastralgemeinde:

81111 Hötting

Gezeichnet:

24.12.2014

ERDGESCHOSS

- TOP W01
- TOP W02
- TOP W03
- TOP W04
- TOP W05
- TOP W06
- TOP W07
- TOP AP01
- TOP AP02
- TOP AP03
- TOP AP04
- TOP AP05
- TOP AP06
- TOP AP07
- TOP AP08
- TOP AP09
- TOP AP10



bewilligter Einreichplan vom 30.09.2014



DIPL.-ING. ALEXANDER RIHA MSc (GIS)

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR VERMESSUNGSWESEN, FOTOGRAMMETRIE, GEOGRAFISCHE INFORMATIONSSYSTEME
UND NUTZWERTFESTSTELLUNG, PARIFIZIERUNG

Erdgeschoß

GZl.:

140/2014

Maßstab:

1: 200

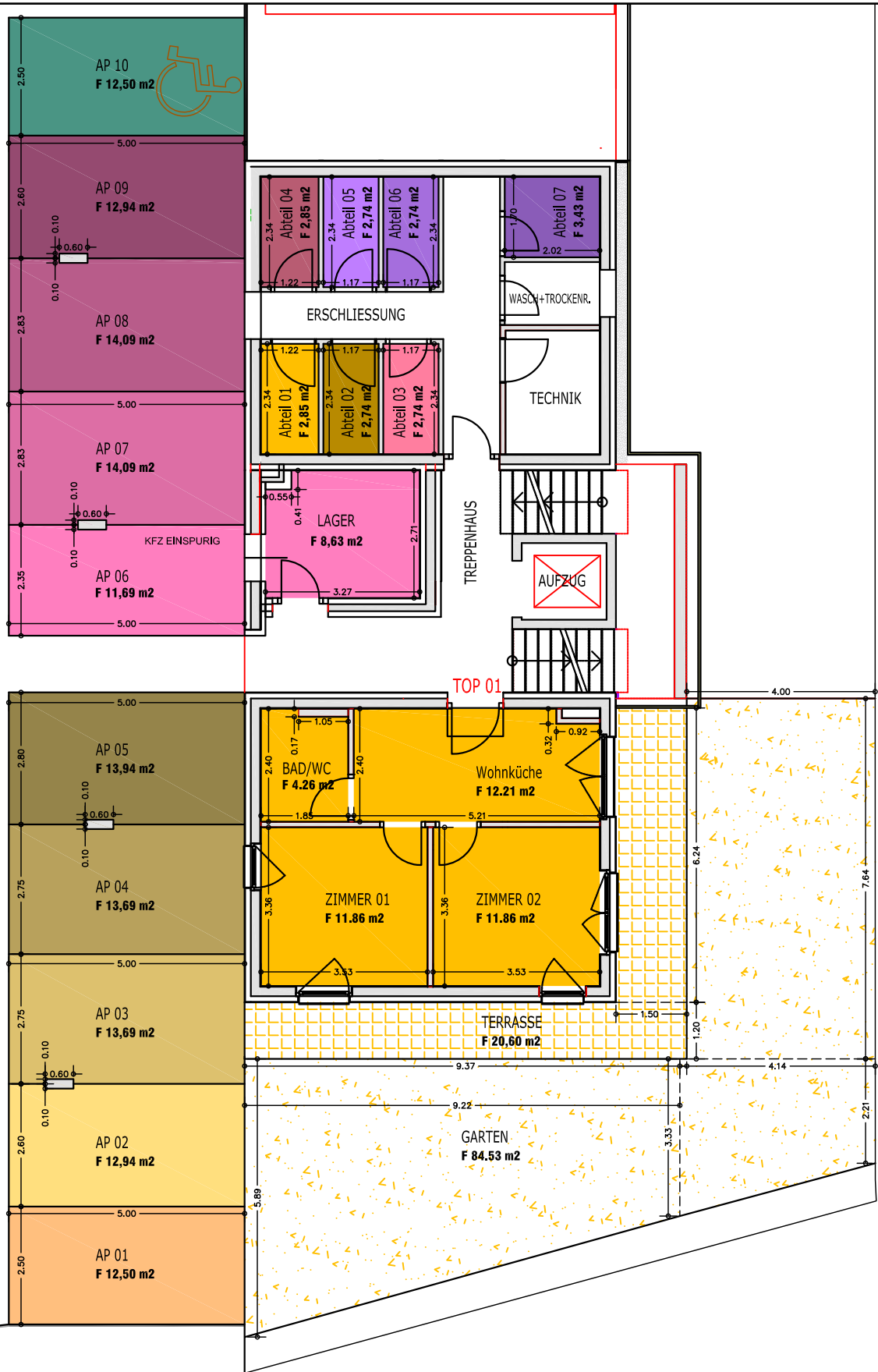
Katastralgemeinde:

81111 Hötting

Gezeichnet:

24.12.2014

HÄUSERN 13
6070 AMPASS
TEL.: 05223 / 44 656-
FAX: 05223 / 44 656-15
MOBIL: 0676 / 841 837 43
E-MAIL: a.riha@necon.at
a.riha@chello.at



bevolligter Einreichplan vom 30.09.2014



DIPL.-ING. ALEXANDER RIHA MSc (GIS)

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR VERMESSUNGSWESEN, FOTOGRAMMETRIE, GEOGRAFISCHE INFORMATIONSSYSTEME
UND NUTZWERTFESTSTELLUNG, PARIFIZIERUNG

HÄUSERN 13
6070 AMPASS
TEL.: 05223 / 44 656-
FAX: 05223 / 44 656-15
MOBIL: 0676 / 841 837 43
E-MAIL: a.riha@necon.at
a.riha@chello.at

Erdgeschoß

GZl.:

140/2014

Maßstab:




Katastralgemeinde:

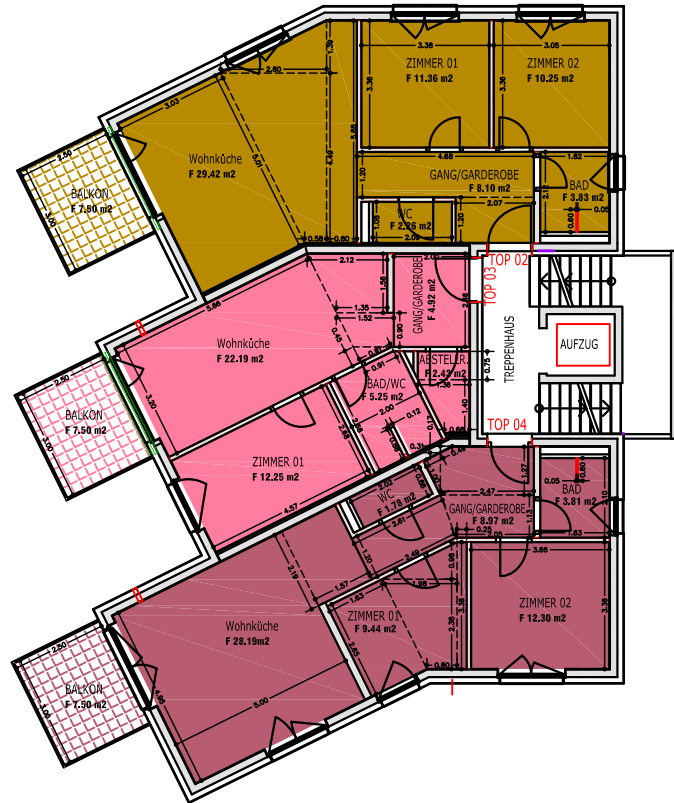
81111 Hötting

Gezeichnet:

24.12.2014

1.OBERGESCHOSS

TOP W02 
 TOP W03 
 TOP W04 



bewilligter Einreichplan vom 30.09.2014



DIPL.-ING. ALEXANDER RIHA MSc (GIS)

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
 ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
 FÜR VERMESSUNGSWESEN, FOTOGRAMMETRIE, GEOGRAFISCHE INFORMATIONSSYSTEME
 UND NUTZWERTFESTSTELLUNG, PARIFIZIERUNG

1.Obergeschoß

GZL:

140/2014

Maßstab:

1: 200

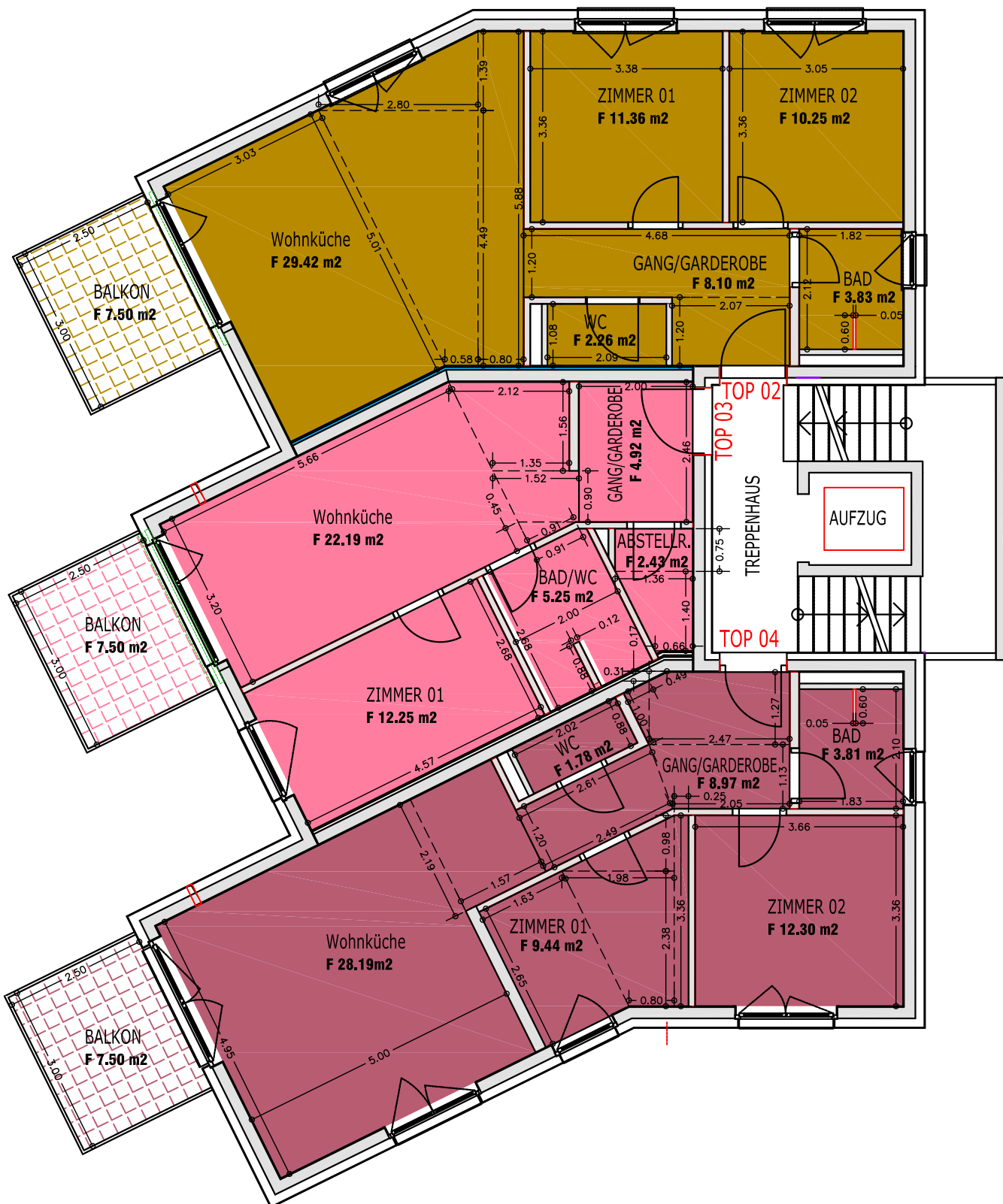
Katastralgemeinde:

81111 Hötting

Gezeichnet:

24.12.2014

HÄUSERN 13
 6070 AMPASS
 TEL.: 05223 / 44 656-
 FAX: 05223 / 44 656-15
 MOBIL: 0676 / 841 837 43
 E-MAIL: a.riha@necon.at
 a.riha@chello.at



bewilligter Einreichplan vom 30.09.2014



DIPL.-ING. ALEXANDER RIHA MSc (GIS)

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
 ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
 FÜR VERMESSUNGSWESEN, FOTOGRAMMETRIE, GEOGRAFISCHE INFORMATIONSSYSTEME
 UND NUTZWERTFESTSTELLUNG, PARIFIZIERUNG

1. Obergeschoß

GZL:

140/2014

Maßstab:

1:100

Katastralgemeinde:

81111 Hötting

Gezeichnet:

24.12.2014

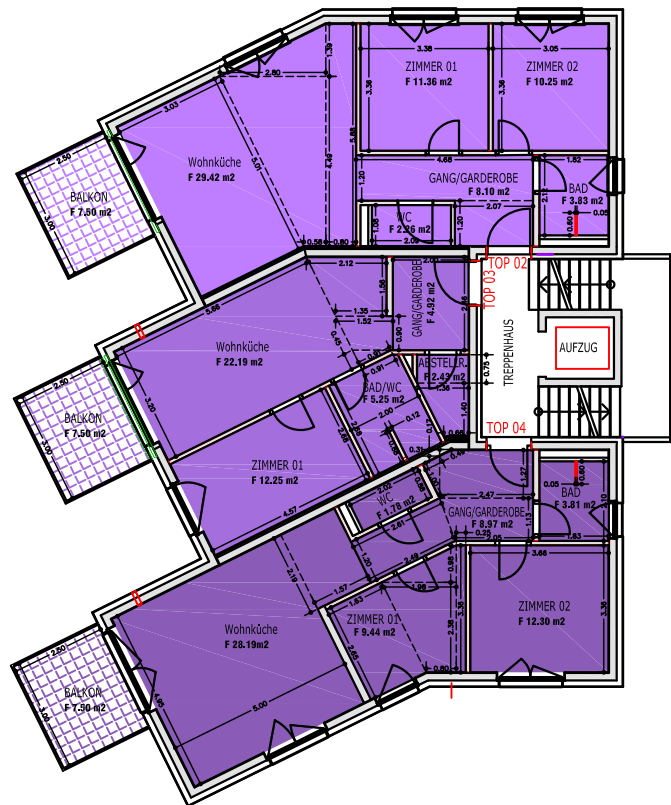
HÄUSERN 13
 6070 AMPASS
 TEL.: 05223 / 44 656-
 FAX: 05223 / 44 656-15
 MOBIL: 0676 / 841 837 43
 E-MAIL: a.riha@necon.at
 a.riha@chello.at

2.OBERGESCHOSS

TOP W05

TOP W06

TOP W07



bewilligter Einreichplan vom 30.09.2014



DIPL.-ING. ALEXANDER RIHA MSc (GIS)

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR VERMESSUNGSWESEN, FOTOGRAMMETRIE, GEOGRAFISCHE INFORMATIONSSYSTEME
UND NUTZWERTFESTSTELLUNG, PARIFIZIERUNG

2.Obergeschoß

GZl.:

140/2014

Maßstab:

1:200

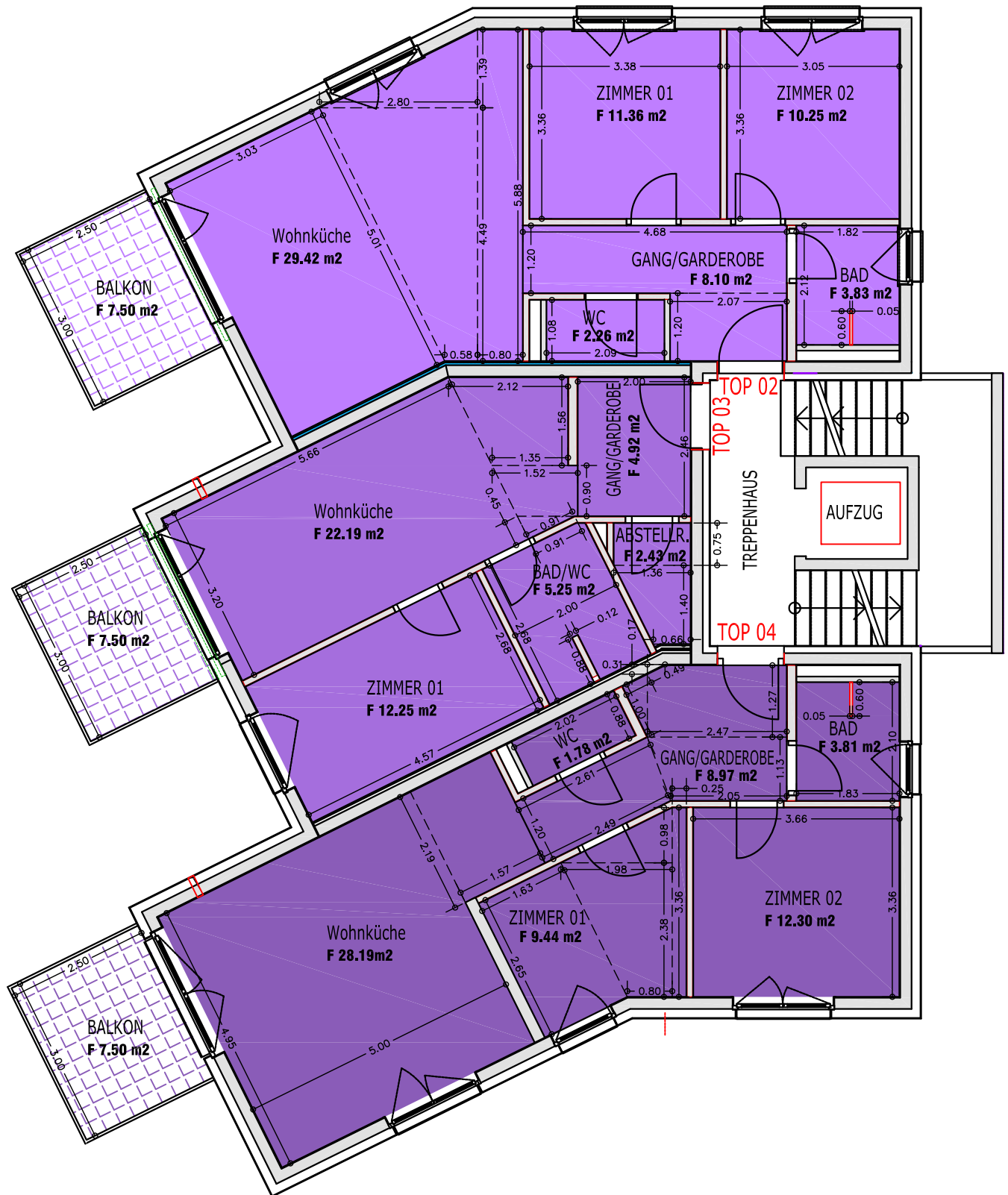
Katastralgemeinde:

81111 Hötting

Gezeichnet:

24.12.2014

HÄUSERN 13
6070 AMPASS
TEL.: 05223 / 44 656-
FAX: 05223 / 44 656-15
MOBIL: 0676 / 841 837 43
E-MAIL: a.riha@necon.at
a.riha@chello.at



bewilligter Einreichplan vom 30.09.2014



DIPL.-ING. ALEXANDER RIHA MSc (GIS)

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
 ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
 FÜR VERMESSUNGSWESEN, FOTOGRAMMETRIE, GEOGRAFISCHE INFORMATIONSSYSTEME
 UND NUTZWERTFESTSTELLUNG, PARIFIZIERUNG

2.Obergeschoß

GZL:

140/2014

Maßstab:

1:100

Katastralgemeinde:

81111 Hötting

Gezeichnet:

24.12.2014

HÄUSERN 13
 6070 AMPASS
 TEL.: 05223 / 44 656-
 FAX: 05223 / 44 656-15
 MOBIL: 0676 / 841 837 43
 E-MAIL: a.riha@necon.at
 a.riha@chello.at