



Insolvenzsache „VKM Vermögensverwaltung GmbH“

# Schätzungsgutachten

über den **Verkehrswert**  
des Wohnungseigentums in  
in



KG (Katastralgemeinde)  
EZ (Grundbucheinlagezahl)  
eingetragen unter

05210 (Leopoldsdorf)  
19  
85, 172

in digitaler Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis:

|          |                                                    |                  |
|----------|----------------------------------------------------|------------------|
| <b>1</b> | <b><u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u></b>    | <b><u>4</u></b>  |
| 1.1      | VORAUSSETZUNG:                                     | 4                |
| 1.2      | AUFTRAGGEBER:                                      | 4                |
| 1.3      | AUFTRAG:                                           | 4                |
| 1.4      | OBJEKT:                                            | 5                |
| 1.5      | ZWECK:                                             | 5                |
| 1.6      | RECHTLICHE GRUNDLAGEN:                             | 5                |
| 1.7      | DEFINITION „VERKEHRSWERT“:                         | 5                |
| 1.8      | DEFINITION „MARKTWERT“:                            | 6                |
| 1.9      | GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:      | 6                |
| 1.10     | DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:                    | 6                |
| 1.11     | GRUNDSTÜCKSRERBE:                                  | 7                |
| 1.12     | WERT DER EINRICHTUNG:                              | 7                |
| 1.13     | UMSATZSTEUER:                                      | 7                |
| 1.14     | DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN: | 8                |
| 1.15     | RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):        | 8                |
| 1.15.1   | DEFINITION:                                        | 8                |
| 1.15.2   | WERTIGKEIT DER AUSSAGE:                            | 8                |
| 1.16     | RECHENMODUS:                                       | 9                |
| 1.17     | ABKÜRZUNGEN:                                       | 9                |
| <b>2</b> | <b><u>BEFUND:</u></b>                              | <b><u>11</u></b> |
| 2.1      | ALLGEMEINES:                                       | 11               |
| 2.1.1    | STICHTAG DER SCHÄTZUNG UND TAG DER BESICHTIGUNG:   | 11               |
| 2.1.2    | BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:           | 11               |
| 2.1.3    | UNTERLAGEN:                                        | 11               |
| 2.2      | LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBESEHREIBUNG:            | 12               |
| 2.2.1    | LAGEBESEHREIBUNG:                                  | 12               |
| 2.2.2    | GRUNDSTÜCKSFÖRM:                                   | 12               |
| 2.3      | RECHTLICHE ERHEBUNGEN:                             | 13               |
| 2.3.1    | GUTSBESTAND:                                       | 13               |
| 2.3.2    | EIGENTÜMER:                                        | 13               |
| 2.3.3    | WIDMUNG:                                           | 13               |
| 2.3.4    | NUTZUNG:                                           | 13               |
| 2.3.5    | TITEL DER NUTZUNG:                                 | 14               |
| 2.3.6    | HAUSVERWALTUNG:                                    | 14               |
| 2.3.7    | BELASTUNGEN:                                       | 14               |
| 2.4      | TECHNISCHE GEBÄUDEBESEHREIBUNG:                    | 16               |
| 2.4.1    | ENERGIEKLASSE:                                     | 16               |
| 2.4.2    | BAUJAHR:                                           | 16               |
| 2.4.3    | KONZEPTIONELLE BESEHREIBUNG:                       | 16               |
| 2.4.4    | TECHNISCHE BESEHREIBUNG, AUSSTATTUNG:              | 16               |

---

|                 |                                                           |                  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|------------------|
| 2.4.5           | SCHÄDEN UND MÄNGEL: .....                                 | 17               |
| 2.4.6           | PLANABWEICHUNGEN: .....                                   | 18               |
| 2.4.7           | TECHNISCHER ZUSTAND: .....                                | 18               |
| 2.4.8           | NUTZFLÄCHEN: .....                                        | 18               |
| <b>2.5</b>      | <b>VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT: .....</b>                | <b>19</b>        |
| 2.5.1           | ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG): ..... | 19               |
| <b><u>3</u></b> | <b><u>BEWERTUNG: .....</u></b>                            | <b><u>31</u></b> |
| 3.1             | METHODE: .....                                            | 31               |
| 3.2             | BAUWERT: .....                                            | 31               |
| 3.3             | VERGLEICHSWERT: .....                                     | 32               |
| 3.4             | ERTRAGSWERT: .....                                        | 32               |
| 3.5             | MARKTGÄNGIGKEIT: .....                                    | 33               |
| 3.6             | VERKEHRSWERT / MARKTWERT: .....                           | 34               |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>ZUSAMMENFASSUNG: .....</u></b>                      | <b><u>35</u></b> |
| <b><u>5</u></b> | <b><u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE: .....</u></b>      | <b><u>36</u></b> |

# 1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

## 1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

## 1.2 Auftraggeber:

Herrn Rechtsanwalt  
Dr. Robert Klein  
Spiegelgasse 10  
1010 Wien

Als Masseverwalter im Insolvenzverfahren „VKM Vermögensverwaltung GmbH“ GZ 4 S 74/24w anhängig beim Handelsgericht Wien.

## 1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums TOP 2/5 sowie KFZ-Stellplatz 51/52 mit der Adresse 2330 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11, mit der Grundbucheinlagezahl 19, eingetragen unter den B-LNR 85 und 172 inliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf).



#### 1.4 Objekt:

Wohnung und KFZ-Stellplatz im Wohnungseigentum

#### 1.5 Zweck:

Wertermittlung im Zuge des Insolvenzverfahren „VKM Vermögensverwaltung GmbH“.

#### 1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl. 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

#### 1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:  
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

## 1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)  
Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

## 1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

## 1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

### **1.11 Grundstücksreserve:**

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

### **1.12 Wert der Einrichtung:**

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

### **1.13 Umsatzsteuer:**

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

## 1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

## 1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

### 1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

### 1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

#### Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

#### Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Impondera-



bilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

## 1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

## 1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| A2 LNR    | Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer |
| B LNR     | Grundbuchabteilung B laufende Nummer  |
| BGBL      | Bundesgesetzblatt                     |
| BGF       | Brutto-Grundfläche                    |
| BGFL      | Bruttogeschossfläche                  |
| BRI       | Brutto-Rauminhalt                     |
| BWG       | Bankwesengesetz                       |
| C LNR     | Grundbuchabteilung C laufende Nummer  |
| DKM       | Digitale Katastermappe                |
| EZ        | (Grundbuch) Einlagezahl               |
| FF        | Funktionsfläche                       |
| GB        | Grundbuch                             |
| Gew. ND   | Gewöhnliche Nutzungsdauer             |
| GND       | Gesamtnutzungsdauer                   |
| GRST-NR   | Grundstücksnummer                     |
| HNF       | Hauptnutzfläche                       |
| HSL       | Heizung Sanitär Lüftung               |
| ImmoInvFG | Immobilien-Investmentfondsgesetz      |

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| iVm      | in Verbindung mit                                           |
| KG       | Katastralgemeinde                                           |
| KGF      | Konstruktions-Grundfläche                                   |
| KRI      | Konstruktions-Rauminhalt                                    |
| LBG 1992 | Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992                          |
| MRG      | Mietrechtsgesetz                                            |
| NF       | Nutzfläche                                                  |
| NGF      | Netto-Grundfläche                                           |
| NNF      | Nebennutzfläche                                             |
| NRI      | Netto-Rauminhalt                                            |
| Stb.     | Stahlbeton                                                  |
| VF       | Verkehrsfläche                                              |
| WEG      | Wohnungseigentumsgesetz                                     |
| WWFSG    | Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn-<br>haussanierungsgesetz |
| Z        | Ziffer                                                      |

## 2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

### 2.1 Allgemeines:

#### 2.1.1 Stichtag der Schätzung und Tag der Besichtigung:

05.02.2025

#### 2.1.2 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:  
Frau Jacqueline Guggenberger  
Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

#### 2.1.3 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 08.11.2024
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 15.11.2024
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 15.11.2024
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 15.11.2024
- ◇ Lärmkarte erhoben am 15.11.2024
- ◇ Mietvertrag für TOP 2/5 vom September 2023
- ◇ Mietvertrag für KFZ-Stellplatz 51/52 vom November 2023
- ◇ Betriebskostenabrechnung 2023
- ◇ Nutzwertgutachten vom 07.12.2022
- ◇ Einreichplan
- ◇ Baubehördliche Bewilligung
- ◇ Baubeschreibung
- ◇ Energieausweis vom 21.12.2016
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

## 2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

### 2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband: Das Objekt liegt in Leopoldsdorf einer Marktgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Fläche: 6,98 km<sup>2</sup>

Einwohner: 5.476 (Stand 1. Jän 2024)

Infrastrukturelle Versorgung: Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 300 m Entfernung vorhanden.

Topografie: Wohnung hat an der Rückseite gelegen

Lärmbeeinflussung: Es besteht keine erhöhte Lärmbeeinflussung durch Straßen- oder Schienenverkehr.

Individualverkehr:

Öffentliche Verkehrsmittel: Bahnhof Maria Lanzendorf: ca. 2,3 km  
Bushaltestellen (Autobuslinien): ca. 1 km

### 2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf: Mittelbauplatz

Straßenfronten: Hauptstraße

Konfiguration: unregelmäßig

Terrainverlauf: annähernd ebenflächig  
im Gartenbereich geringe Niveauänderungen

## 2.3 Rechtliche Erhebungen:

### 2.3.1 Gutsbestand:

| EZ                  | Grst. Nr. | Einzelflächen                 | Bemerkungen                          |
|---------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 19                  | .23       | 2.281,00 m <sup>2</sup>       | bereits im Grenzkataster eingetragen |
| <b>Gesamtfläche</b> |           | <b>2.281,00 m<sup>2</sup></b> |                                      |

Das Grundstück .23 ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehenem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

### 2.3.2 Eigentümer:

| B lfd. Nr.    | Anteile    | Eigentümer                   | rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche |               |
|---------------|------------|------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| 85            | 164 / 3969 | VKM Vermögensverwaltung GmbH | 94,25 m <sup>2</sup>                            | 4,13 %        |
| 172           | 10 / 3969  | VKM Vermögensverwaltung GmbH | 5,75 m <sup>2</sup>                             | 0,25 %        |
| <b>gesamt</b> |            |                              | <b>100,00 m<sup>2</sup></b>                     | <b>4,38 %</b> |

### 2.3.3 Widmung:

BK Bauland Kerngebiet  
g geschlossene Bauweise  
I, II Bauklasse 1 und 2  
70 Bebauungsdichte

### 2.3.4 Nutzung:

Wohnhaus zu Wohnzwecken



### 2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

### 2.3.6 Hausverwaltung:

Teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH  
Handelskai 94-96  
1200 Wien

### 2.3.7 Belastungen:

#### 2.3.7.1 *Rechtlich:*

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bücherliche:      | <p>A2-LNR 1 a 1082/1986 Kaufvertrag 1984-08-27 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst .24 aus EZ 213, Einbeziehung in Gst .23</p> <p>A2-LNR 2 a 1947/2020 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .23<br/>4 a 337/2023 Vereinbarung über den abweichenden Aufteilungsschlüssel gem. § 32 WEG 2002 gem. Punkt IV.B. Wohnungseigentumsvertrag 2022-12-28</p> <p>A2-LNR 5 a 337/2023 Verwalter der Liegenschaft Immobilienverwaltung Manninger KG (FN 96987d), Liechtensteinstraße 1/1, 2345 Brunn am Gebirge</p> <p>C-LNR 38 auf Anteil B-LNR 85 172 a 657/2023 Pfandurkunde 2022-02-09, Nachtrag zur Pfandurkunde 2023-02-17<br/>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,-- für Raiffeisenbank Wels Süd e-Gen (FN 93799s)</p> <p>siehe Grundbuchausdruck</p> |
| Außerbücherliche: | <p>Insolvenzverfahren</p> <p>Bestehende Mietverträge;</p> <p>Bei vermieteten Objekten könnten Kauti-<br/>onen vorliegen. Diese sind im Verkaufs-<br/>falle zu übergeben oder sind in ihrer ak-<br/>tuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in<br/>Abzug zu bringen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden.<br/>Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten.<br/><b>Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!</b></p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

### 2.3.7.2 Kontaminierung:

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Bundesland                     | Niederösterreich            |
| Bezirk                         | Bruck an der Leitha         |
| Gemeinde                       | Leopoldsdorf 30735          |
| Katastralgemeinde *            | Leopoldsdorf 5210           |
| Grundstücksnummer *            | 23                          |
| * = Pflichtfeld                |                             |
| <a href="#">Filter löschen</a> | <a href="#">PDF Ansicht</a> |

Ergebnis

Information Das Grundstück 23 in Leopoldsdorf (5210) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Grundstücke .23 sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination.

Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

### 2.3.7.3 Radonmessung:

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

#### 2.3.7.4 **Gefahrensituation:**

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor. Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

## 2.4 **Technische Gebäudebeschreibung:**

### 2.4.1 **Energieklasse:**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| HWB <sub>Ref, SK</sub>        | B |
| PEB <sub>SK</sub>             | B |
| CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | B |
| f <sub>GEE</sub>              | A |

### 2.4.2 **Baujahr:**

### 2.4.3 **Konzeptionelle Beschreibung:**

|                         |                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------|
| Gebäude:                | Kellergeschoß, Erdgeschoß, 2 Obergeschoße |
| Hauszugang:             | Hauptstraße                               |
| vertikale Erschließung: | Stiegen, Lift                             |

#### 2.4.3.1 **Außenanlagen:**

Zugangswege mit Betonplatten belegt

### 2.4.4 **Technische Beschreibung, Ausstattung:**

Schlafzimmer und das 2. Badezimmer wurden nicht besichtigt.

**Konstruktion; Außenwände, Fassade:** Stahlbeton-Massivbauweise  
glatte Fassade mit Vollwärmeschutz

**Innenwände:** Massiv, Leichtbau

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dachdeckung:</b>                            | Flachdach                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Decken, Deckenuntersichten:</b>             | Massiv, Glatte Untersichten                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Boden- und Wandbeläge:</b>                  | Eingangsbereiche/Gänge: Feinsteinzeug<br>Wohnräume/Zimmer: Holzfußböden, riemenartig, Eiche<br>Sanitärräume/Küche: Feinsteinzeug<br>Lagerräume/Haustechnikräume: Feinsteinzeug<br>Terrassen/Balkone: Betonplatten<br>Garagen: Beschichtung |
| <b>Fenster:</b>                                | Kunststoff isolierverglast<br>Die Fenster haben außen angesetzte Rollläden.                                                                                                                                                                |
| <b>Türen, Tore:</b>                            | Eingangstüre: Aluminiumkonstruktion, pulverbeschichtet<br>Innentüren: Holzwerkstoff, Stumpf eingeschlagen, weiß lackiert<br>Garagentor: Sektionaltor mit Zuluft-Öffnungen                                                                  |
| <b>Stiege:</b>                                 | Stiege Stahlbeton, mit Steinzeugplatten belegt; Geländer Stahlkonstruktion, Handlauf Nirosta                                                                                                                                               |
| <b>Elektroinstallationen:</b>                  | zentraler Elektrozählerraum                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Sanitäreinrichtung:</b>                     | Sanitärbereich WC ausgestattet mit einem Hänge-WC, einem Handwaschbecken                                                                                                                                                                   |
| <b>Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:</b> | zentral beheizt mittels Gas<br>Heizwärmeverteilung über den Fußboden                                                                                                                                                                       |
| <b>Keller:</b>                                 | Kellereinlagerungsraum in der gleichen Ebene, eingehaust mit Gittertüren                                                                                                                                                                   |

#### 2.4.5 Schäden und Mängel:

Sämtliche Schäden zeigen sich im augenscheinlichen Kleinstausmaß und werden als nicht wertbeeinträchtigend eingeschätzt. Es müssten dazu allenfalls zielgerichtete Untersuchungen erfolgen. Und bei einem deutlich negativen Ergebnis und sich zeigenden versteckten Mängel müsste der Schätzwert angepasst werden.

#### 2.4.6 Planabweichungen:

Die Wohnung zeigt sich augenscheinlich in plankonformem Zustand und Ausmaß.

#### 2.4.7 Technischer Zustand:

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden guten Zustand. Unfertige Bauteile, Schäden und Mängel behindern den Gebrauch nicht. Sanierungserfordernisse sind im üblichen Instandhaltungsaufwand enthalten. Ein zwingender sofortiger Reparatur- und Sanierungsbedarf besteht nicht.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

#### 2.4.8 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Werte wurden dem Nutzwertgutachten entnommen und zusammengestellt.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

| Bezeichnung      | Länge | Breite | Nutzfläche                  | Bemerkung |
|------------------|-------|--------|-----------------------------|-----------|
| Vorraum          |       |        | 8,37 m <sup>2</sup>         |           |
| Wohnzimmer       |       |        | 48,77 m <sup>2</sup>        |           |
| Kochnische       |       |        | 8,39 m <sup>2</sup>         |           |
| Abstellraum      |       |        | 4,66 m <sup>2</sup>         |           |
| WC               |       |        | 1,86 m <sup>2</sup>         |           |
| Flur             |       |        | 4,93 m <sup>2</sup>         |           |
| Badezimmer       |       |        | 6,67 m <sup>2</sup>         |           |
| Zimmer           |       |        | 14,17 m <sup>2</sup>        |           |
| Zimmer           |       |        | 14,10 m <sup>2</sup>        |           |
| Schrankraum      |       |        | 8,84 m <sup>2</sup>         |           |
| Zimmer           |       |        | 17,90 m <sup>2</sup>        |           |
| Bad/WC           |       |        | 10,88 m <sup>2</sup>        |           |
| <b>TOP 2/5</b>   |       |        | <b>149,54 m<sup>2</sup></b> |           |
| Einlagerungsraum |       |        | 4,64 m <sup>2</sup>         |           |
| Terrasse         |       |        | 32,32 m <sup>2</sup>        |           |
| Eigengarten      |       |        | 19,49 m <sup>2</sup>        |           |

KFZ-Stp. 51/52

25,00 m<sup>2</sup>

| Bezeichnung       | NFL effektiv                | Keller / Einlage-<br>rungsraum | Terrasse EG          | Gesamtfläche                | Gesamtflä-<br>che           |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                   |                             | Werteinfluss zu 1/3            | Werteinfluss zu 1/8  | Summe                       | NFL gewichtet               |
|                   | <b>149,54 m<sup>2</sup></b> |                                |                      | <b>205,99 m<sup>2</sup></b> | <b>157,10 m<sup>2</sup></b> |
| TOP 2/5           | 149,54 m <sup>2</sup>       | 4,64 m <sup>2</sup>            | 32,32 m <sup>2</sup> | 205,99 m <sup>2</sup>       | 157,10 m <sup>2</sup>       |
| KFZ-Stp.<br>51/52 | 1,00 Stk.                   |                                |                      | 1,00 Stk.                   | 1,00 Stk.                   |

## 2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m<sup>2</sup> Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibel gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringer gewichtet oder gar nicht verwendet.

Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

### 2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht (Urkundensammlung):

#### 2.5.1.1 Wohnungen:

##### 2.5.1.1.1 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, Top 1/1:

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 15.06.2021

Nutzfläche: 60,44 m<sup>2</sup>



Gesamtfläche gewichtet: 62,98 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 191.593,35 €

Das entspricht harmonisiert 4.388,69 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.2 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, Top 1/4:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 15.06.2021

Nutzfläche: 46,88 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 52,36 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 191.593,35 €

Das entspricht harmonisiert 5.278,64 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.3 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, Top 1/7:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 15.06.2021

Nutzfläche: 38,91 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 41,66 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 135.874,88 €

Das entspricht harmonisiert 4.705,19 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.4 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, Top 1/9:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 15.06.2021

Nutzfläche: 36,25 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 38,36 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 134.897,36 €

Das entspricht harmonisiert 5.073,40 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.5 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, Top 2/6:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 15.06.2021  
Nutzfläche: 93,58 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 98,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 297.165,20 €  
Das entspricht harmonisiert 4.346,02 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.6 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, Top 2/28:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 15.06.2021  
Nutzfläche: 101,03 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 109,69 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 333.333,33 €  
Das entspricht harmonisiert 4.384,16 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.7 TZ 1428/2022, Hauptstraße 11, Top 1/2:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 15.06.2021  
Nutzfläche: 51,29 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 60,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 202.480,00 €  
Das entspricht harmonisiert 4.796,51 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.8 TZ 941/2022, Hauptstraße 11, Top 1/3:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 19.08.2021  
Nutzfläche: 108,70 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 120,71 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 440.960,00 €

Das entspricht harmonisiert 5.270,13 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.9 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 1/5:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 03.05.2021

Nutzfläche: 75,27 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 79,74 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 276.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.993,53 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.9.1 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 1/5:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 28.03.2022

Nutzfläche: 75,27 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 77,68 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 300.800,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.721,15 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.10 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 1/10:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 03.05.2021

Nutzfläche: 87,54 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 89,74 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 299.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.807,11 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.11 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 1/12:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 106,36 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 112,93 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 398.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.084,61 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.12 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 1/14:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 99,08 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 104,42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 375.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.181,22 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.13 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 1/15:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 102,95 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 108,61 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 413.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.485,94 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.14 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 1/16:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 125,87 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 134,86 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.188,43 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.15 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/3:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 73,34 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 80,27 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 6.650,35 €/m<sup>2</sup>  
Nicht nachvollziehbar hoher Wert, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.1.16 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/13:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 82,46 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 86,96 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 291.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 4.827,69 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.16.1 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/13:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 28.03.2022  
Nutzfläche: 82,46 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 86,96 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 317.200,00 €  
Das entspricht harmonisiert 4.447,18 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.17 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/18:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 80,32 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 83,81 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 333.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.732,16 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.18 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/19:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 77,40 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 83,34 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 387.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 6.699,07 €/m<sup>2</sup>  
Nicht nachvollziehbar hoher Wert, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.1.19 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/20:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 72,82 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 78,33 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 284.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.230,81 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.20 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/22:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 72,71 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 78,11 m<sup>2</sup>



Kaufpreis: 281.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.189,86 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.21 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, Top 2/27:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Nutzfläche: 95,95 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 104,41 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 396.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.471,98 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.22 TZ 1417/2022, Hauptstraße 11, Top 2/1:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 15.06.2021  
Nutzfläche: 99,44 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 108,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 382.500,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.085,86 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.23 TZ 942/2022, Hauptstraße 11, Top 2/2:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 15.06.2021  
Nutzfläche: 73,34 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 80,27 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 304.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.464,07 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.24 TZ 2573/2024, Hennersdorferstraße 24, Stg 1, Top 3:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich etwa 130 m nordwestlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von reg. Gen. m. b. H. an privat  
Datum: 06.08.2024  
Nutzfläche: 83,23 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 85,76 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.712,07 €  
Das entspricht 2.563,21 €/m<sup>2</sup>  
Nicht nachvollziehbar niedriger Wert, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.1.25 TZ 2573/2024, Hennersdorferstraße 24a, Stg 3, Top 5:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich etwa 150 m nordwestlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 13.08.2024  
Nutzfläche: 83,77 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 91,82 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 350.000,00 €  
Das entspricht 3.811,78 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2 KFZ-Stellplätze:**

**2.5.1.2.1 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 5:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 15.06.2021  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 12.140,76 €  
Kaufpreis harmonisiert: 17.515,41 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 17.515,41 €  
Einzelstellplatz;

**2.5.1.2.2 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 6:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 15.06.2021  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 12.140,76 €

Kaufpreis harmonisiert: 17.515,41 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 17.515,41 €  
Einzelstellplatz

**2.5.1.2.3 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 59/60:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 15.06.2021  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 17.087,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 24.651,33 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 24.651,33 €  
Parkplätze hintereinander; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.4 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 61/62:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 15.06.2021  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 17.087,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 24.651,33 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 24.651,33 €  
Parkplätze hintereinander; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.5 TZ 1365/2022, Hauptstraße 11, Top 63/64:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 15.06.2021  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 17.087,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 24.651,33 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 24.651,33 €  
Parkplätze hintereinander; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.6 TZ 941/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 67/68:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 19.08.2021  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 19.000,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 27.411,20 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert: 27.411,20 €  
Parkplätze hintereinander; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.7 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 7-12, 14, 35-42:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an GmbH  
Datum: 03.05.2021  
Anzahl: 15 Stk.  
Kaufpreis: 285.000,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 411.168,02 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert: 27.411,20 €  
Einzelstellplätze

**2.5.1.2.8 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 19/20:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.03.2022  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 16.100,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 19.629,33 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 19.629,33 €  
Einzelstellplatz

**2.5.1.2.9 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 21/22:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.03.2022  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 16.100,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 19.629,33 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 19.629,33 €  
Einzelstellplatz

**2.5.1.2.10 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 23/24:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.03.2022  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 16.100,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 19.629,33 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 19.629,33 €  
Einzelstellplatz

**2.5.1.2.11 TZ 1367/2022, Hauptstraße 11, KFZ-Stp. 25/26:**

Das Vergleichsobjekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.03.2022  
Anzahl: 1 Stk.  
Kaufpreis: 16.100,00 €  
Kaufpreis harmonisiert: 19.629,33 €  
Kaufpreis/Stk. harmonisiert 19.629,33 €  
Einzelstellplatz



### 3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

#### 3.1 Methode:

Es wurden ortsübliche Werte erhoben und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungen dem zu bewertenden Objekt angepasst.

Die Bauwerte wurden aus den Angaben von statistischen Tabellen entnommen, und der Bauzeitwert wurde mittels Abschläge gebildet.

Die Erträge wurden auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Der Marktwert ergibt sich somit durch Summierung des Ertragswertes zuzüglich des Grundstücksvergleichspreises und abzüglich eventueller Investitionskosten.

Die Bewertungsmethode ist somit eine Kombination aus einem Vergleichswert und einem Ertragswert

#### 3.2 Bauwert:

Als Ausgangsbasis wurden die Empfehlungswerte Steppan (Literatur Kranewitter) herangezogen.

Der aus diesen Kosten angesetzte Wert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Baulichkeit bleiben dann unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen



(außer bei besonderer Vorliebe - bleibt i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden aufgrund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet.

Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht ein kongruentes Gebäude (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc.) errichtet werden können (siehe auch Punkt 1.14).

### 3.3 Vergleichswert:

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. So werden Werte am oberen Rand als solche gesehen, welche eher den direkten Rückschluss auf den Liegenschaftswert zulassen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsraten harmonisiert.

Auch wenn Wohnungen gemäß ihren spezifischen Bedingungen (Lage, Konfiguration, Größe etc.) einen anderen Einzelwert zulassen, wird ein Durchschnittswert verwendet. In der Gesamtbewertung im Durchschnitt gleichen sich solchermaßen spezifischen Werte aus.

| Bezeichnung           | Nutzfläche            | Vergleichswertanteil<br>pro m <sup>2</sup> Nutzfläche bzw.<br>pro Stück | Vergleichswert        | RND in<br>Jahren | disk.<br>Zins-<br>satz | disk. Vergleichs-<br>wert |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|---------------------------|
| KFZ-Stp.              | 1,00 Stk.             | 25.300,00 EUR/Stk.                                                      | 25.300,00 EUR         | 0,24             | 3,75 %                 | 25.073,91 EUR             |
| Wohnungen             | 157,10 m <sup>2</sup> | 5.000,00 EUR/m <sup>2</sup>                                             | 785.500,00 EUR        | 3,65             | 3,75 %                 | 686.683,72 EUR            |
| <b>Vergleichswert</b> |                       |                                                                         | <b>810.800,00 EUR</b> |                  |                        | <b>711.757,63 EUR</b>     |

\*) Die Diskontierung wird mit dem gleichen Liegenschaftszinssatz berechnet wie die Kapitalisierung des Ertrages.

### 3.4 Ertragswert:

Die Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeit bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge.

Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

| <b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b> |             |                 |             |              |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|--------------|
| LIEGENSCHAFTSART                    | LAGE        |                 |             |              |
|                                     | hochwertig  | sehr gut        | gut         | mäßig        |
| Wohnliegenschaft                    | 0,5 – 2,5 % | 1,5 – 3,5 %     | 2,5 – 4,5 % | 3,0 – 5,5 %  |
| Büroliegenschaft                    | 2,0 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 %     | 4,0 – 6,0 % | 4,5 – 7,0 %  |
| Geschäftsliegenschaft               | 3,0 – 5,0 % | 3,5 – 6,0 %     | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 %  |
| Einkaufszentrum, Supermarkt         | 3,5 – 6,5 % | 4,0 – 7,0 %     | 4,5 – 7,5 % | 5,0 – 8,0 %  |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft    | 4,0 – 7,0 % | 4,5 – 7,0 %     | 5,0 – 8,0 % | 6,0 – 9,0 %  |
| Industriliegenschaft                | 4,0 – 7,5 % | 4,5 – 8,0 %     | 5,5 – 9,0 % | 6,0 – 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften  |             | 1,0 % bis 3,5 % |             |              |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften |             | 0,5 % bis 2,5 % |             |              |

| Spanne 1                   |                             |          |                               |                  |                     |                 |                               |                |
|----------------------------|-----------------------------|----------|-------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------|----------------|
| Bezeichnung<br>Nutzungsart | NFL                         | Erträge  | Annahme<br>wenn leer          | Zinssatz<br>Kap. | Ausfalls-<br>risiko | IH-Auf-<br>wand | sonst. Auf-<br>wendun-<br>gen | Spanne 1<br>*) |
|                            | m <sup>2</sup> bzw.<br>Stk. | EUR      | €/m <sup>2</sup> od.<br>€/Stk | %                | %                   | %               | €/m <sup>2</sup> od.<br>€/Stk | Jahre          |
| KFZ-Stp.                   | 1,00                        | 82,94    | 80,00                         | 3,75             | 5,00                | 0,40            | 0,00                          | 3,65           |
| Wohnungen                  | 157,10                      | 1.327,64 | 8,40                          | 3,75             | 5,00                | 0,40            | 0,00                          | 0,24           |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Barwert</b>     | <b>46.453,79 EUR</b> |
| <b>Ertragswert</b> | <b>46.453,79 EUR</b> |

Anmerkung: Küche war/ist mitvermietet. Die Kücheneinrichtung ist jedoch nicht Bestandteil der Schätzung.

### 3.5 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Wegen der aktuellen Marktlage wird die Marktgängigkeit als mittel bis schlecht eingeschätzt. Ein

solcher Abschlag wird in einer ersten Phase mit 10% angesetzt.

### 3.6 Verkehrswert / Marktwert:

Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Vergleichswertes abzüglich der definierten Abschläge.

|                                                   |             |      |                       |
|---------------------------------------------------|-------------|------|-----------------------|
| Ertragswert                                       |             |      | 46.453,79 EUR         |
| Vergleichswert                                    | diskontiert |      | 711.757,63 EUR        |
| Marktanpassungsabschlag                           |             | 10 % | -75.821,14 EUR        |
| <b>Verkehrswert auf Ertragswertbasis</b>          |             |      | <b>682.390,28 EUR</b> |
| <b>Verkehrswert auf Ertragswertbasis gerundet</b> |             |      | <b>680.000,00 EUR</b> |

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

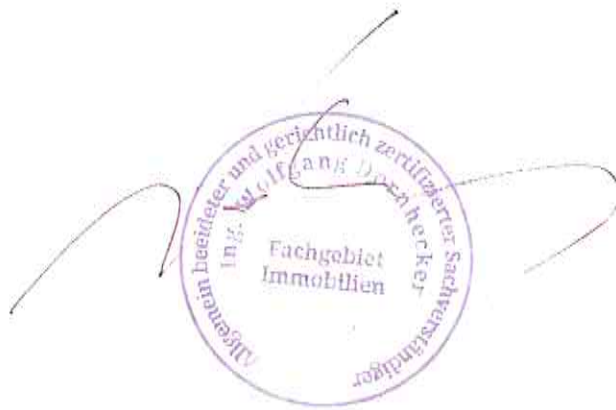
Aktuell befindet sich der Markt für Endverbraucher in einer sich verändernden Situation. Großteils sind deutliche Preisrückgänge verzeichnet und werden prognostiziert.

## 4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums TOP 2/5 sowie KFZ-Stellplatz 51/52 mit der Adresse 2330 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11, mit der Grundbucheinlagezahl 19 eingetragen unter den B-LNR 85 und 172 innelegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf) kann somit per 05.02.2025 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

**zirka 680.000,00 EUR** eingeschätzt werden  
>in Worten **Sechshundertneunzigtausend EURO**<

Bad Vöslau am 13.02.2025



*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.*

*Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

## **5 Beilagen :**

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Nutzwertgutachten
- Plankopie
- Tabelle Vergleiche
- Fotodokumentation



## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05210 Leopoldsdorf  
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 19

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: \*VKM Vermögensverwaltung\* \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1366/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE    |
|--------|----------------|--------|----------------|
| .23    | G GST-Fläche * | 2281   |                |
|        | Bauf.(10)      | 1719   |                |
|        | Gärten(10)     | 562    | Hauptstraße 11 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 1082/1986 Kaufvertrag 1984-08-27 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst .24 aus EZ 213, Einbeziehung in Gst .23
- 2 a 1947/2020 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .23
- 4 a 337/2023 Vereinbarung über den abweichenden Aufteilungsschlüssel gem. § 32 WEG 2002 gem. Punkt IV.B. Wohnungseigentumsvertrag 2022-12-28
- 5 a 337/2023 Verwalter der Liegenschaft Immobilienverwaltung Manninger KG (FN 96987d), Liechtensteinstraße 1/1, 2345 Brunn am Gebirge

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

85 ANTEIL: 164/3969

VKM Vermögensverwaltung GmbH (FN 547620z)

ADR: Siezenheimer Straße 35, Salzburg 5020

- a 1601/2022 IM RANG 1565/2022 Kaufvertrag 2021-12-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-04 Eigentumsrecht
- b 337/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/5
- c 1322/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21 (4 S 74/24w - Handelsgericht Wien)

172 ANTEIL: 10/3969

VKM Vermögensverwaltung GmbH (FN 547620z)

ADR: Siezenheimer Straße 35, Salzburg 5020

- a 1601/2022 IM RANG 1565/2022 Kaufvertrag 2021-12-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-04 Eigentumsrecht
- b 337/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 51/52
- c 1322/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21 (4 S 74/24w - Handelsgericht Wien)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

38 auf Anteil B-LNR 85 172



a 657/2023 Pfandurkunde 2022-02-09, Nachtrag zur Pfandurkunde  
2023-02-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,--  
für Raiffeisenbank Wels Süd eGen (FN 93799s)  
39 gelöscht

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

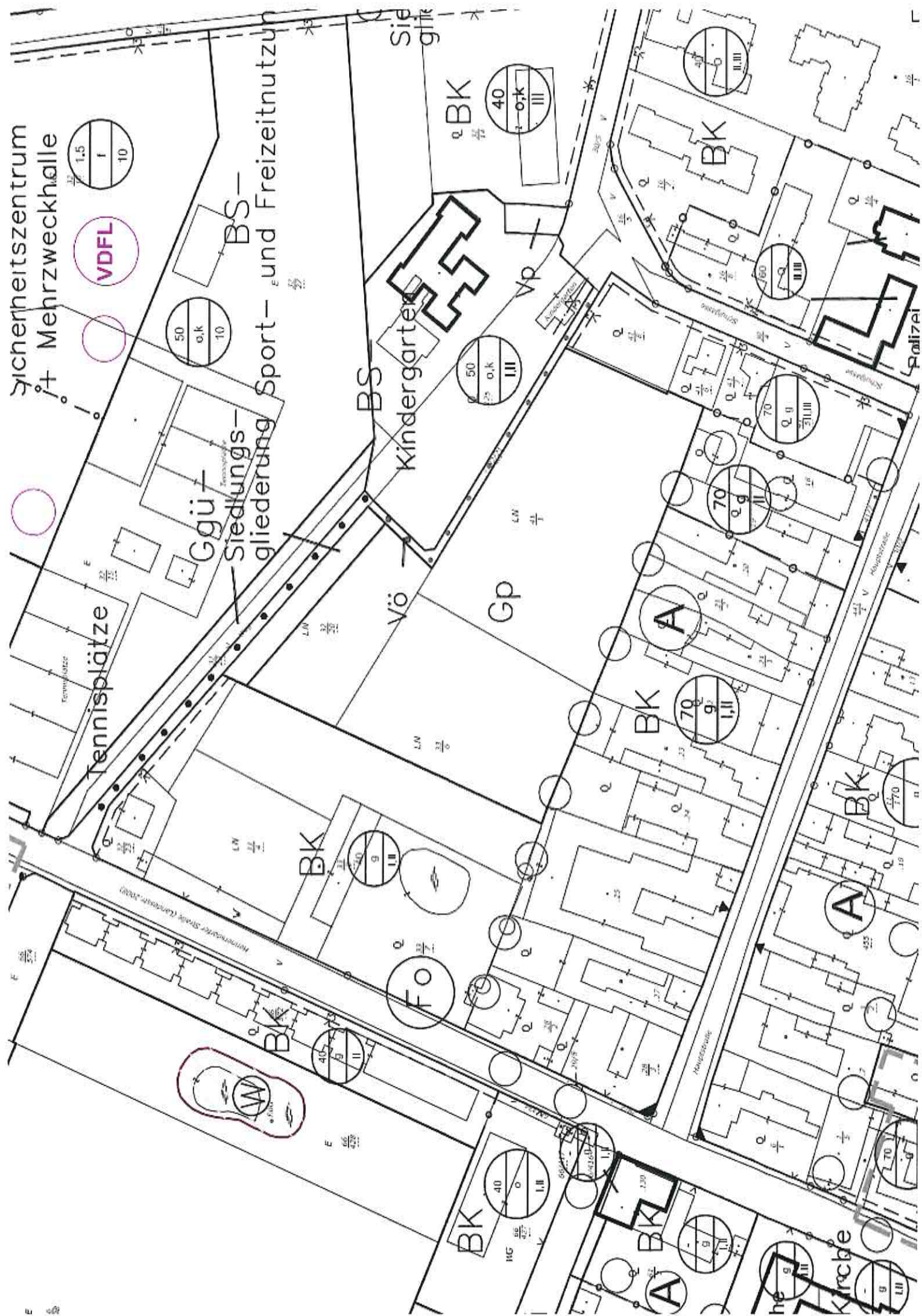
08.11.2024 11:29:30

---

|                                                                                   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Datum/Zeit</b>      | 2024-11-08T11:29:30+01:00                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                   | <b>Hinweis</b>         | Dieses Dokument wurde elektronisch signiert.<br>Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat<br>die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.                                                                                                           |
|                                                                                   | <b>Prüfinformation</b> | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen<br>Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:<br><a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a> |









2333 Leopoldsdorf Hauptstraße 11

KARTENDetails

**Straße 2022 - Summen-**  
**karte - 24h**

Legende

Infos

> 75 dB

70 - 75 dB

65 - 70 dB

60 - 65 dB

55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und  
Schnellstraßen

Linienquellen Landesstraßen

Gebäude

Lärmschutzwände

Kilometrierung

Straßen-  
verkehr

Schienen-  
verkehr

Flugverkehr

Industrie  
(IPPC) -  
Anlagen

Summenkarte

Summenkarte

Zoom auf Suchergebnisse

Adresse

Hauptstraße 11, 2333 Leopoldsdorf

© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2024

© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2020

© BEV, Stichtagsdaten vom 12.09.2023

© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024



2333 Leopoldsdorf Hauptstraße 11

KARTENDETAILS



Schiene 2022 - Summen-  
karte - 24h

Legende

> 75 dB

70 - 75 dB

65 - 70 dB

60 - 65 dB

55 - 60 dB

Grenzwertlinie

Linienquellen Straßenbahnen

Linienquellen Eisenbahnen

Gebäude

Lärmschutzwände



Straßen-  
verkehr



Schienen-  
verkehr



Flugverkehr



Industrie  
(IPPC) -  
Anlagen

Summenkarte **Summenkarte**

Zoom auf Suchergebnisse

Adresse

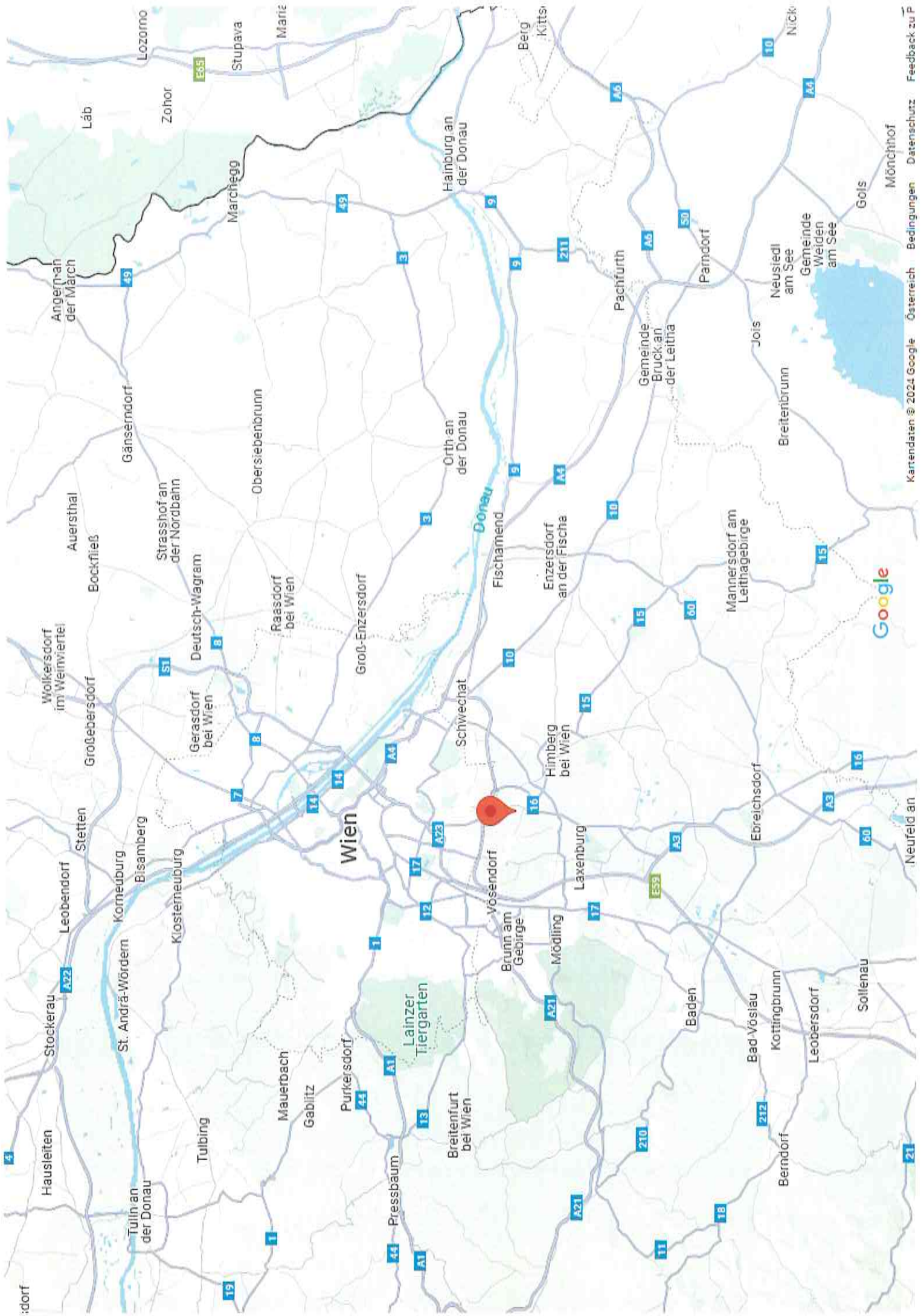
Hauptstraße 11, 2333 Leopoldsdorf

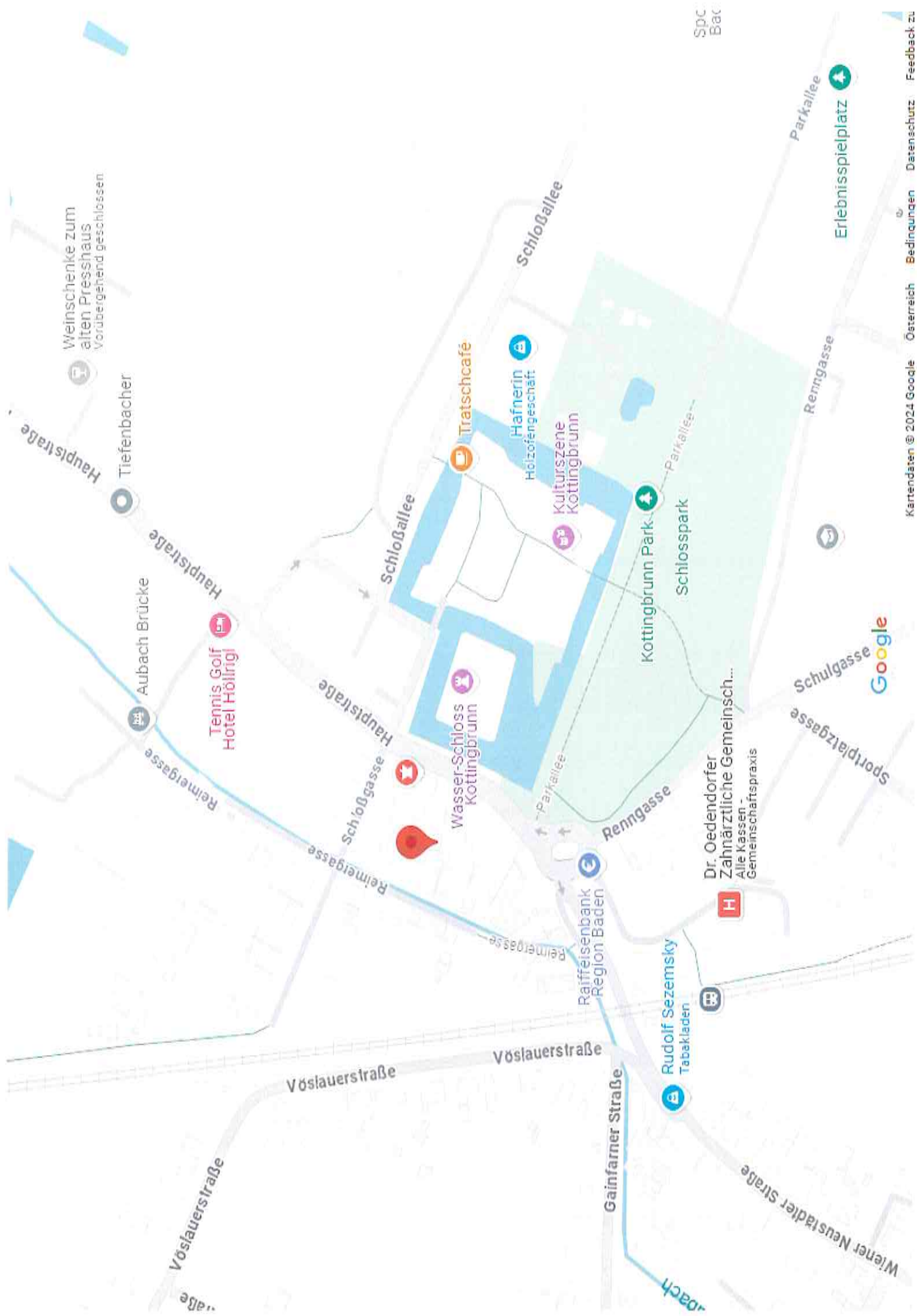
© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2024  
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2020  
© BEV, Stichtagsdaten vom 12.09.2023  
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024

Ausblenden









**Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H.**

A - 1130 Wien, Amalienstraße 68/5  
Tel. / Fax: +43 1 941 13 39  
pesendorfer@pumar.at  
www.pumar.at



---

## **GUTACHTEN**

über die Ermittlung der Nutzwerte  
für die Liegenschaft

2333 LEOPOLDSDORF

HAUPTSTRASSE 11

**GUTACHTEN**

zur Ermittlung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte gemäß  
Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002  
für die Liegenschaft in  
**2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11**

Grundbuch Nr. 05210  
Einlagezahl 19  
Katastralgem. Leopoldsdorf

Gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11, in EZ 19 KG Leopoldsdorf

**97** selbständige Wohnungseigentumsobjekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

**44** Wohnungen  
**53** Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (i. S. d. WEG)

Von den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten wurden alle bewertet.

Grundlagen dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs 2 WEG 2002:

- ) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) i.d.g.F.
- ) Bestandspläne Nr. 524\_LEO\_19 bis 530\_LEO\_25 der Architekten kunath trenkwalder ZT OG vom 14.10.2021
- ) Benennung der Zubehörobjekte gem. Planbeilagen des ggst. Gutachtens
- ) Grundbuchsauszug EZ 19, KG 05210 Leopoldsdorf



Wien, am 07.12.2022



## NUTZWERTBERECHNUNG

zur Festsetzung der Nutzwerte gemäß §9 Abs.1  
Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002  
für die Liegenschaft in  
**2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11**

Grundbuch Nr. 05210  
Einlagezahl 19  
Katastralgem. Leopoldsdorf

Gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11, in EZ 19 KG Leopoldsdorf

**97** selbständige Wohnungseigentumsobjekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

**44** Wohnungen  
**53** Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (i. S. d. WEG)

Von den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten wurden alle bewertet.

Folgende allgemeine Teile der Liegenschaft sind vorhanden und wurden nicht bewertet:

|                                                     |   |
|-----------------------------------------------------|---|
| Stiegenhaus (KG - 2. OG)                            | 2 |
| Müllraum (EG)                                       | 1 |
| Fahrradraum (EG)                                    | 1 |
| Kinderwagenabstellraum (EG)                         | 1 |
| Regenwasserretentionsbecken unter Tiefgarage        | 1 |
| Schleuse (KG)                                       | 2 |
| E-Raum (KG)                                         | 1 |
| Heizraum (KG)                                       | 1 |
| Technikraum (KG)                                    | 1 |
| "Luftraum Garagenabfahrt" unter Einfahrtsrampe (KG) | 1 |

Des Weiteren: allgemeine Zugänge und Erschließungswege/-gänge (auch jene zu den einzelnen Einlagerungsräumen), Einfahrtsrampe, Allgemeinbereiche der Tiefgarage, sonstige Kellerräume/-abteile ohne TOP-Zuordnung, Fahrradabstellplätze im Innenhof, außenluftberührtes Dach der Einfahrtsrampe, sämtliche EG-Außenanlagen außerhalb der Eigengärten/-terrassen/-loggien, etc.

Grundlagen dieses Gutachtens bilden

- ) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) i.d.g.F.
- ) Bestandspläne Nr. 524\_LEO\_19 bis 530\_LEO\_25 der Architekten kunath trenkwalder ZT OG vom 14.10.2021
- ) Benennung der Zubehörobjekte gem. Planbeilagen des ggst. Gutachtens
- ) Grundbuchsatzung EZ 19, KG 05210 Leopoldsdorf
- ) Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 der Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H.
- ) Nutzflächenaufstellung der Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H. vom 07.12.2022



Wien, am 07.12.2022



## **Ermittlung der einzelnen Regelnutzwerte von Wohnungseigentumsobjekten sowie Zubehöriteilen gem. § 8 Abs.2 WEG 2002 für die Nutzwertberechnung der Liegenschaft in 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11**

### **Vorbemerkung:**

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW / m<sup>2</sup>) der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer Wohnung (oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit), sowie eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge bzw. Zubehörobjektes ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs.1 WEG 2002).

Nutzwerte iSd. § 8 Abs.2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.

Die Balkone und Terrassen werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 durch Zuschlag zum RNW der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

Die Eigengärten und die Einlagerungsräume bilden Zubehöriteile und werden den jeweiligen Wohnungen zugerechnet.

Die KFZ-Garagenstellplätze sind gem. § 2 Abs. 2 WEG 2002 Wohnungseigentumsobjekte, deren Nutzwerte somit separat ausgewiesen werden. Jene Stellplätze, die nur unter Benützung eines anderen Stellplatzes zweckgemäß (d.h. z.B. mit einem Pkw) zu erreichen sind, werden im Sinne des § 2 Abs. 1 WEG jeweils gemeinsam mit diesem als ein und dasselbe Wohnungseigentumsobjekt (bestehend aus 2 Stellplätzen) berücksichtigt. Dies gilt auch für die Parkplätze Nr. 15 - 34 (Stapelparker), da der jeweils obere Stellplatz nur befahren werden kann, wenn der untere Stellplatz frei ist.

Die in der Plangrundlage mit TOP-bezogenen Nummerierungen versehenen Einlagerungsräume im EG und im 1. OG (jeweils in Stiege 2) sowie im KG werden gem. der jeweiligen Beschriftung (lt. Plan) den entsprechenden Wohnungen zugeordnet, wobei davon ausgegangen wird, dass der E.R. "TOP 12" dem TOP 2/12 zuzuordnen ist.

Die im EG-Bestandsplan als "Loggien" gewidmeten Freibereiche der TOPs 1/4 und 1/5 wurden gem. schriftlicher Bekanntgabe des Architekten DI Martin Kunath vom 02.12.2022 nicht als Loggien, sondern als Terrassen ausgeführt und werden daher als solche berücksichtigt.

Im allgemeinen Eigentum bleiben:

- ) die Stiegenhäuser (KG - 2. OG)
- ) der Müllraum (EG)
- ) der Fahrradraum (EG)
- ) der Kinderwagenabstellraum (EG)
- ) das Regenwasserretentionsbecken unter der Tiefgarage
- ) die Schleusen (KG)
- ) der E-Raum (KG)
- ) der Heizraum (KG)
- ) der Technikraum (KG)
- ) der "Luftraum Garagenabfahrt" (Bezeichnung lt. Plan) unter der Einfahrtsrampe (KG)
- ) allgemeine Zugänge und Erschließungswege/-gänge (auch jene zu den einzelnen Einlagerungsräumen), Einfahrtsrampe, Allgemeinbereiche der Tiefgarage, sonstige Kellerräume/-abteile ohne TOP-Zuordnung, Fahrradabstellplätze im Innenhof, außenluftberührtes Dach der Einfahrtsrampe, sämtliche EG-Außenanlagen außerhalb der Eigengärten/-terrassen/-loggien, etc.

**Regelnutzwerte, Abstriche und Zuschläge****Regelnutzwerte**

|        |                                                                                                                                                              |      |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| RNW    | für Wohnungen mit Normalausstattung (Vergleichswohnung: TOP 1/11)<br>(Kalt-Warmwasser, Vorraum, Bad, WC, (Wohn-)Küche bzw.<br>Kochnische und Zentralheizung) | 1,00 |
| Anteil | für Loggia am zugehörigen RNW des Bestandsgegenstandes                                                                                                       | 50%  |
| Anteil | für Balkon am zugehörigen RNW des Bestandsgegenstandes                                                                                                       | 25%  |
| Anteil | für Terrasse am zugehörigen RNW des Bestandsgegenstandes                                                                                                     | 25%  |
| RNW    | für KFZ-Tiefgaragenabstellplatz (Einzelstellplatz)                                                                                                           | 0,50 |
| RNW    | für KFZ-Tiefgaragenabstellplatz (Doppelstellplatz bzw. Stapelparker)                                                                                         | 0,40 |

**Zubehörteile**

|     |                      |      |
|-----|----------------------|------|
| RNW | für Eigengarten      | 0,10 |
| RNW | für Einlagerungsraum | 0,15 |

**Abstriche**

|    |                                                                                                                           |       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| A1 | für Lage im Erdgeschoß                                                                                                    | -5,0% |
| A2 | für Lage über offenem Durchgang (bzw. Garageneinfahrt)                                                                    | -2,5% |
| A3 | für besondere Exposition (einer EG-Wohnung) zum allgemeinen Erschließungsweg des<br>Freibereichs                          | -2,5% |
| A4 | für für ausschließliche Nordnordostorientierung                                                                           | -2,5% |
| A5 | für überproportional große Vorraum-/Gangflächen (im Vergleich zur Regelwohnung); VR +<br>anschließender Flur/Gang > 15 m² | -2,5% |

**Zuschläge**

|    |                                                                                                            |      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Z1 | für weiteres WC (einzelner Raum o. in einem Bad) im Wohnungsverband (im Vergleich zur<br>Regelwohnung), je | 4,0% |
| Z2 | für weiteres Badezimmer/Dusche im Wohnungsverband (im Vergleich zur Regelwohnung), je                      | 5,0% |
| Z3 | für Aussichtslage im 2. Obergeschoß                                                                        | 5,0% |

| Nutzwerte / m² |         |                         |      |           |            |       |         |                 |                 |                   |
|----------------|---------|-------------------------|------|-----------|------------|-------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Top Nr.        | Geschoß | Bestands-<br>gegenstand | RNW  | Abschläge | Zuschläge  | %     | NW / m² | NW/m²<br>Loggia | NW/m²<br>Balkon | NW/m²<br>Terrasse |
|                |         |                         |      |           |            |       |         | 50%             | 25%             | 25%               |
| 1/1            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1, A3    |            | -7,5% | 0,925   |                 |                 | 0,231             |
| 1/2            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1, A3    |            | -7,5% | 0,925   |                 |                 | 0,231             |
| 1/3            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1        | Z1, Z2     | 4,0%  | 1,040   |                 |                 | 0,260             |
| 1/4            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1        |            | -5,0% | 0,950   |                 |                 | 0,238             |
| 1/5            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1        |            | -5,0% | 0,950   |                 |                 | 0,238             |
| 2/1            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1, A4    | Z1, Z2     | 1,5%  | 1,015   |                 |                 | 0,254             |
| 2/2            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1        |            | -5,0% | 0,950   |                 |                 | 0,238             |
| 2/3            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1        | Z2         | 0,0%  | 1,000   |                 |                 | 0,250             |
| 2/4            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1, A4    |            | -7,5% | 0,925   |                 |                 | 0,231             |
| 2/5            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1, A4    | Z1, Z2     | 1,5%  | 1,015   |                 |                 | 0,254             |
| 2/6            | EG      | Wohnung                 | 1,00 | A1        | Z1, Z2     | 4,0%  | 1,040   |                 |                 | 0,260             |
| 1/6            | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   | 0,500           |                 |                   |
| 1/7            | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   | 0,500           |                 |                   |
| 1/8            | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A2        |            | -2,5% | 0,975   | 0,488           |                 |                   |
| 1/9            | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A2, A4    |            | -5,0% | 0,950   |                 | 0,238           |                   |
| 1/10           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   |                 | 0,250           |                   |
| 1/11           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   |                 | 0,250           |                   |
| 1/12           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z1, Z2     | 9,0%  | 1,090   |                 | 0,273           |                   |
| 2/7            | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   |                 | 0,250           |                   |
| 2/8            | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        |            | -2,5% | 0,975   |                 | 0,244           |                   |
| 2/9            | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   |                 | 0,250           |                   |
| 2/10           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        |            | -2,5% | 0,975   |                 | 0,244           |                   |
| 2/11           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   |                 | 0,250           |                   |
| 2/12           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   |                 | 0,250           |                   |
| 2/13           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        |            | -2,5% | 0,975   |                 | 0,244           |                   |
| 2/14           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        |            | -2,5% | 0,975   |                 | 0,244           |                   |
| 2/15           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           |            | 0,0%  | 1,000   |                 | 0,250           |                   |
| 2/16           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        |            | -2,5% | 0,975   |                 | 0,244           |                   |
| 2/17           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        |            | -2,5% | 0,975   |                 | 0,244           |                   |
| 2/18           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z2         | 5,0%  | 1,050   |                 | 0,263           |                   |
| 2/19           | 1. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z2         | 5,0%  | 1,050   |                 | 0,263           |                   |
| 1/13           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z3         | 5,0%  | 1,050   |                 |                 | 0,263             |
| 1/14           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z2, Z3     | 10,0% | 1,100   |                 | 0,275           | 0,275             |
| 1/15           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z2, Z3     | 10,0% | 1,100   |                 | 0,275           | 0,275             |
| 1/16           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A5        | Z2, Z3     | 7,5%  | 1,075   |                 | 0,269           | 0,269             |
| 2/20           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z3         | 5,0%  | 1,050   |                 | 0,263           |                   |
| 2/21           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        | Z3         | 2,5%  | 1,025   |                 | 0,256           | 0,256             |
| 2/22           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z3         | 5,0%  | 1,050   |                 | 0,263           |                   |
| 2/23           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        | Z2, Z3     | 7,5%  | 1,075   |                 | 0,269           |                   |
| 2/24           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z3         | 5,0%  | 1,050   |                 | 0,263           |                   |
| 2/25           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        | Z3         | 2,5%  | 1,025   |                 | 0,256           | 0,256             |
| 2/26           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A4        | Z3         | 2,5%  | 1,025   |                 | 0,256           |                   |
| 2/27           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 |           | Z1, Z2, Z3 | 14,0% | 1,140   |                 | 0,285           | 0,285             |
| 2/28           | 2. OG   | Wohnung                 | 1,00 | A5        | Z2, Z3     | 7,5%  | 1,075   |                 | 0,269           |                   |

### Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte

| Top 1/1    |                          | Wohnung im EG/ Terrasse/ ER TOP 1/1 |             |                     |                      |                    |
|------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                          | Flächen                             | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im EG                    | 60,44                               | 0,925       | 55,907              | 56,00                |                    |
|            | Terrasse                 | 16,82                               | 0,231       | 3,890               | 4,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 1/1 | 1,32                                | 0,150       | 0,198               | 1,00                 |                    |
|            |                          |                                     |             |                     | <u>61,00</u>         | <b>61</b>          |

| Top 1/2    |                          | Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 1/2 / ER TOP 1/2 |             |                     |                      |                    |
|------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                          | Flächen                                                   | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im EG                    | 51,29                                                     | 0,925       | 47,443              | 47,00                |                    |
|            | Terrasse                 | 17,20                                                     | 0,231       | 3,978               | 4,00                 |                    |
| Zubehör    | Eigengarten TOP 1/2      | 20,22                                                     | 0,100       | 2,022               | 2,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 1/2 | 1,32                                                      | 0,150       | 0,198               | 1,00                 |                    |
|            |                          |                                                           |             |                     | <u>54,00</u>         | <b>54</b>          |

| Top 1/3    |                          | Wohnung im EG/ Terrassen/ Eigengarten TOP 1/3 / ER TOP 1/3 |             |                     |                      |                    |
|------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                          | Flächen                                                    | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im EG                    | 108,70                                                     | 1,040       | 113,048             | 113,00               |                    |
|            | Terrasse                 | 15,02                                                      | 0,260       | 3,905               | 4,00                 |                    |
|            | Terrasse                 | 11,16                                                      | 0,260       | 2,902               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Eigengarten TOP 1/3      | 83,00                                                      | 0,100       | 8,300               | 8,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 1/3 | 1,32                                                       | 0,150       | 0,198               | 1,00                 |                    |
|            |                          |                                                            |             |                     | <u>129,00</u>        | <b>129</b>         |

| Top 1/4    |                          | Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 1/4 / ER TOP 1/4 |             |                     |                      |                    |
|------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                          | Flächen                                                   | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im EG                    | 46,88                                                     | 0,950       | 44,536              | 45,00                |                    |
|            | Terrasse                 | 12,88                                                     | 0,238       | 3,059               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Eigengarten TOP 1/4      | 34,34                                                     | 0,100       | 3,434               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 1/4 | 1,32                                                      | 0,150       | 0,198               | 1,00                 |                    |
|            |                          |                                                           |             |                     | <u>52,00</u>         | <b>52</b>          |

| <b>Top 1/5</b> |                          | <b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 1/5 / ER TOP 1/5</b> |                    |                             |                              |                            |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                                                   | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im EG                    | 75,27                                                            | 0,950              | 71,507                      | 72,00                        |                            |
|                | Terrasse                 | 15,76                                                            | 0,238              | 3,743                       | 4,00                         |                            |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 1/5      | 20,60                                                            | 0,100              | 2,060                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 1/5 | 1,32                                                             | 0,150              | 0,198                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                |                          |                                                                  |                    |                             | 79,00                        | <b>79</b>                  |

| <b>Top 2/1</b> |                          | <b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 2/1 / ER TOP 2/1</b> |                    |                             |                              |                            |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                                                   | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im EG                    | 99,44                                                            | 1,015              | 100,932                     | 101,00                       |                            |
|                | Terrasse                 | 26,76                                                            | 0,254              | 6,790                       | 7,00                         |                            |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 2/1      | 25,78                                                            | 0,100              | 2,578                       | 3,00                         |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 2/1 | 1,92                                                             | 0,150              | 0,288                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                |                          |                                                                  |                    |                             | 112,00                       | <b>112</b>                 |

| <b>Top 2/2</b> |                          | <b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 2/2 / ER TOP 2/2</b> |                    |                 |                 |                 |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                                                   | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert</b> | <b>Nutzwert</b> | <b>Nutzwert</b> |
| Nutzfläche     | im EG                    | 73,34                                                            | 0,950              | 69,673          | 70,00           |                 |
|                | Terrasse                 | 23,04                                                            | 0,238              | 5,472           | 5,00            |                 |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 2/2      | 34,06                                                            | 0,100              | 3,406           | 3,00            |                 |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 2/2 | 1,92                                                             | 0,150              | 0,288           | <u>1,00</u>     |                 |
|                |                          |                                                                  |                    |                 | 79,00           | <b>79</b>       |

| <b>Top 2/3</b> |                          | <b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 2/3 / ER TOP 2/3</b> |                    |                             |                              |                            |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                                                   | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im EG                    | 103,33                                                           | 1,000              | 103,330                     | 103,00                       |                            |
|                | Terrasse                 | 34,42                                                            | 0,250              | 8,605                       | 9,00                         |                            |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 2/3      | 40,84                                                            | 0,100              | 4,084                       | 4,00                         |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 2/3 | 1,92                                                             | 0,150              | 0,288                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                |                          |                                                                  |                    |                             | 117,00                       | <b>117</b>                 |



| <b>Top 2/4</b> |                          | <b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 2/4 / ER TOP 2/4</b> |                    |                            |                              |                            |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                                                   | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzel</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im EG                    | 82,49                                                            | 0,925              | 76,303                     | 76,00                        |                            |
|                | Terrasse                 | 23,99                                                            | 0,231              | 5,548                      | 6,00                         |                            |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 2/4      | 25,37                                                            | 0,100              | 2,537                      | 3,00                         |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 2/4 | 1,82                                                             | 0,150              | 0,273                      | <u>1,00</u>                  |                            |
|                |                          |                                                                  |                    |                            | 86,00                        | <b>86</b>                  |

| <b>Top 2/5</b> |                          | <b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengärten TOP 2/5 / ER TOP 2/5</b> |                    |                            |                              |                            |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                                                   | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzel</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im EG                    | 149,54                                                           | 1,015              | 151,783                    | 152,00                       |                            |
|                | Terrasse                 | 32,32                                                            | 0,254              | 8,201                      | 8,00                         |                            |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 2/5 _ 1  | 3,01                                                             | 0,100              | 0,301                      | 1,00                         |                            |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 2/5 _ 2  | 16,48                                                            | 0,100              | 1,648                      | 2,00                         |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 2/5 | 4,64                                                             | 0,150              | 0,696                      | <u>1,00</u>                  |                            |
|                |                          |                                                                  |                    |                            | 164,00                       | <b>164</b>                 |

| <b>Top 2/6</b> |                          | <b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten TOP 2/6 / ER TOP 2/6</b> |                    |                            |                              |                            |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                                                   | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzel</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im EG                    | 93,58                                                            | 1,040              | 97,323                     | 97,00                        |                            |
|                | Terrasse                 | 17,50                                                            | 0,260              | 4,550                      | 5,00                         |                            |
| Zubehör        | Eigengarten TOP 2/6      | 21,42                                                            | 0,100              | 2,142                      | 2,00                         |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 2/6 | 2,21                                                             | 0,150              | 0,332                      | <u>1,00</u>                  |                            |
|                |                          |                                                                  |                    |                            | 105,00                       | <b>105</b>                 |

| <b>Top 1/6</b> |                          | <b>Wohnung im 1. OG/ Loggia/ ER TOP 1/6</b> |                    |                            |                              |                            |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                              | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzel</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im 1. OG                 | 39,68                                       | 1,000              | 39,680                     |                              |                            |
|                | Loggia                   | 4,94                                        | 0,500              | <u>2,470</u>               |                              |                            |
|                |                          |                                             |                    | 42,150                     | 42,00                        |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 1/6 | 1,32                                        | 0,150              | 0,198                      | <u>1,00</u>                  |                            |
|                |                          |                                             |                    |                            | 43,00                        | <b>43</b>                  |

| <b>Top 1/7</b> |                          | <b>Wohnung im 1. OG/ Loggia/ ER TOP 1/7</b> |                    |                             |                              |                            |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                              | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im 1. OG                 | 38,91                                       | 1,000              | 38,910                      |                              |                            |
|                | Loggia                   | 4,67                                        | 0,500              | 2,335                       |                              |                            |
|                |                          |                                             |                    | 41,245                      | 41,00                        |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 1/7 | 1,25                                        | 0,150              | 0,188                       | 1,00                         |                            |
|                |                          |                                             |                    |                             | 42,00                        | 42                         |

| <b>Top 1/8</b> |                          | <b>Wohnung im 1. OG/ Loggia/ ER TOP 1/8</b> |                    |                             |                              |                            |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                              | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im 1. OG                 | 37,15                                       | 0,975              | 36,221                      |                              |                            |
|                | Loggia                   | 4,06                                        | 0,488              | 1,979                       |                              |                            |
|                |                          |                                             |                    | 38,201                      | 38,00                        |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 1/8 | 1,32                                        | 0,150              | 0,198                       | 1,00                         |                            |
|                |                          |                                             |                    |                             | 39,00                        | 39                         |

| <b>Top 1/9</b> |                          | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 1/9</b> |                    |                             |                              |                            |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                |                          | <b>Flächen</b>                              | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche     | im 1. OG                 | 36,25                                       | 0,950              | 34,438                      | 34,00                        |                            |
|                | Balkon                   | 6,68                                        | 0,238              | 1,587                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör        | Einlagerungsraum TOP 1/9 | 1,32                                        | 0,150              | 0,198                       | 1,00                         |                            |
|                |                          |                                             |                    |                             | 37,00                        | 37                         |

| <b>Top 1/10</b> |                           | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 1/10</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 1. OG                  | 87,54                                        | 1,000              | 87,540                      | 88,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 7,02                                         | 0,250              | 1,755                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 1/10 | 1,32                                         | 0,150              | 0,198                       | 1,00                         |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 91,00                        | 91                         |

| <b>Top 1/11</b> |          | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 1/11</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|----------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |          | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 1. OG | 47,10                                        | 1,000              | 47,100                      | 47,00                        |                            |
|                 | Balkon   | 12,10                                        | 0,250              | 3,025                       | 3,00                         |                            |

|         |                           |      |       |       |             |    |
|---------|---------------------------|------|-------|-------|-------------|----|
| Zubehör | Einlagerungsraum TOP 1/11 | 1,32 | 0,150 | 0,198 | <u>1,00</u> | 51 |
|         |                           |      |       |       | 51,00       |    |

| Top 1/12   |                           | Wohnung im 1. OG/ Balkone/ ER TOP 1/12 |             |                     |                      |                    |
|------------|---------------------------|----------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                           | Flächen                                | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                  | 106,36                                 | 1,090       | 115,932             | 116,00               |                    |
|            | Balkon                    | 15,04                                  | 0,273       | 4,098               | 4,00                 |                    |
|            | Balkon                    | 9,47                                   | 0,273       | 2,581               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 1/12 | 1,32                                   | 0,150       | 0,198               | <u>1,00</u>          | 124                |
|            |                           |                                        |             |                     | 124,00               |                    |

| Top 2/7    |                          | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/7 |             |                     |                      |                    |
|------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                          | Flächen                              | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                 | 45,09                                | 1,000       | 45,090              | 45,00                |                    |
|            | Balkon                   | 12,31                                | 0,250       | 3,078               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 2/7 | 2,37                                 | 0,150       | 0,356               | <u>1,00</u>          | 49                 |
|            |                          |                                      |             |                     | 49,00                |                    |

| Top 2/8    |                          | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/8 |             |                     |                      |                    |
|------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                          | Flächen                              | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                 | 49,07                                | 0,975       | 47,843              | 48,00                |                    |
|            | Balkon                   | 12,19                                | 0,244       | 2,971               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 2/8 | 2,44                                 | 0,150       | 0,366               | <u>1,00</u>          | 52                 |
|            |                          |                                      |             |                     | 52,00                |                    |

| Top 2/9    |                          | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/9 |             |                     |                      |                    |
|------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                          | Flächen                              | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                 | 45,57                                | 1,000       | 45,570              | 46,00                |                    |
|            | Balkon                   | 12,33                                | 0,250       | 3,083               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 2/9 | 1,36                                 | 0,150       | 0,204               | <u>1,00</u>          | 50                 |
|            |                          |                                      |             |                     | 50,00                |                    |

| Top 2/10   |          | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/10 |             |                     |                      |                    |
|------------|----------|---------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |          | Flächen                               | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG | 49,04                                 | 0,975       | 47,814              | 48,00                |                    |

|         |                           |       |       |       |             |    |
|---------|---------------------------|-------|-------|-------|-------------|----|
|         | Balkon                    | 13,04 | 0,244 | 3,179 | 3,00        |    |
| Zubehör | Einlagerungsraum TOP 2/10 | 1,36  | 0,150 | 0,204 | <u>1,00</u> |    |
|         |                           |       |       |       | 52,00       | 52 |

| Top 2/11   |                           | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/11 |             |                     |                      |                    |
|------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                           | Flächen                               | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                  | 45,16                                 | 1,000       | 45,160              | 45,00                |                    |
|            | Balkon                    | 12,33                                 | 0,250       | 3,083               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 2/11 | 1,36                                  | 0,150       | 0,204               | <u>1,00</u>          |                    |
|            |                           |                                       |             |                     | 49,00                | 49                 |

| Top 2/12   |                                                           | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/12 |             |                     |                      |                    |
|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                                                           | Flächen                               | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                                                  | 66,74                                 | 1,000       | 66,740              | 67,00                |                    |
|            | Balkon                                                    | 14,23                                 | 0,250       | 3,558               | 4,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 2/12<br>(lt. Bestandsplan: "TOP 12") | 2,88                                  | 0,150       | 0,432               | <u>1,00</u>          |                    |
|            |                                                           |                                       |             |                     | 72,00                | 72                 |

| Top 2/13   |                           | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/13 |             |                     |                      |                    |
|------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                           | Flächen                               | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                  | 82,46                                 | 0,975       | 80,399              | 80,00                |                    |
|            | Balkon                    | 15,94                                 | 0,244       | 3,885               | 4,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 2/13 | 1,55                                  | 0,150       | 0,233               | <u>1,00</u>          |                    |
|            |                           |                                       |             |                     | 85,00                | 85                 |

| Top 2/14   |                           | Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/14 |             |                     |                      |                    |
|------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|            |                           | Flächen                               | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
| Nutzfläche | im 1. OG                  | 48,15                                 | 0,975       | 46,946              | 47,00                |                    |
|            | Balkon                    | 13,46                                 | 0,244       | 3,281               | 3,00                 |                    |
| Zubehör    | Einlagerungsraum TOP 2/14 | 1,68                                  | 0,150       | 0,252               | <u>1,00</u>          |                    |
|            |                           |                                       |             |                     | 51,00                | 51                 |

| <b>Top 2/15</b> |                           | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/15</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 1. OG                  | 46,40                                        | 1,000              | 46,400                      | 46,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 7,84                                         | 0,250              | 1,960                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/15 | 1,78                                         | 0,150              | 0,267                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 49,00                        | <b>49</b>                  |

| <b>Top 2/16</b> |                           | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/16</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 1. OG                  | 46,96                                        | 0,975              | 45,786                      | 46,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 12,79                                        | 0,244              | 3,118                       | 3,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/16 | 1,91                                         | 0,150              | 0,287                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 50,00                        | <b>50</b>                  |

| <b>Top 2/17</b> |                           | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/17</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 1. OG                  | 46,45                                        | 0,975              | 45,289                      | 45,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 9,27                                         | 0,244              | 2,260                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/17 | 1,68                                         | 0,150              | 0,252                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 48,00                        | <b>48</b>                  |

| <b>Top 2/18</b> |                           | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/18</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 1. OG                  | 80,32                                        | 1,050              | 84,336                      | 84,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 11,71                                        | 0,263              | 3,074                       | 3,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/18 | 1,69                                         | 0,150              | 0,254                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 88,00                        | <b>88</b>                  |

| <b>Top 2/19</b> |                           | <b>Wohnung im 1. OG/ Balkon/ ER TOP 2/19</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 1. OG                  | 77,40                                        | 1,050              | 81,270                      | 81,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 21,52                                        | 0,263              | 5,649                       | 6,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/19 | 1,69                                         | 0,150              | 0,254                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 88,00                        | <b>88</b>                  |



| <b>Top 1/13</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Terrasse/ ER TOP 1/13</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                                 | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 60,75                                          | 1,050              | 63,788                      | 64,00                        |                            |
|                 | Terrasse                  | 4,74                                           | 0,263              | 1,244                       | 1,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 1/13 | 1,41                                           | 0,150              | 0,212                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                                |                    |                             | 66,00                        | <b>66</b>                  |

| <b>Top 1/14</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ Terrassen/ ER TOP 1/14</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                                          | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 99,08                                                   | 1,100              | 108,988                     | 109,00                       |                            |
|                 | Balkon                    | 6,38                                                    | 0,275              | 1,755                       | 2,00                         |                            |
|                 | Terrasse                  | 5,11                                                    | 0,275              | 1,405                       | 1,00                         |                            |
|                 | Terrasse                  | 7,98                                                    | 0,275              | 2,195                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 1/14 | 1,41                                                    | 0,150              | 0,212                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                                         |                    |                             | 115,00                       | <b>115</b>                 |

| <b>Top 1/15</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ Terrasse/ ER TOP 1/15</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                                         | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 102,95                                                 | 1,100              | 113,245                     | 113,00                       |                            |
|                 | Balkon                    | 12,78                                                  | 0,275              | 3,515                       | 4,00                         |                            |
|                 | Terrasse                  | 7,93                                                   | 0,275              | 2,181                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 1/15 | 1,45                                                   | 0,150              | 0,218                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                                        |                    |                             | 120,00                       | <b>120</b>                 |

| <b>Top 1/16</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkone/ Terrasse/ ER TOP 1/16</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                                          | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 125,87                                                  | 1,075              | 135,310                     | 135,00                       |                            |
|                 | Balkon                    | 20,88                                                   | 0,269              | 5,612                       | 6,00                         |                            |
|                 | Balkon                    | 9,68                                                    | 0,269              | 2,602                       | 3,00                         |                            |
|                 | Terrasse                  | 3,49                                                    | 0,269              | 0,938                       | 1,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 1/16 | 1,43                                                    | 0,150              | 0,215                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                                         |                    |                             | 146,00                       | <b>146</b>                 |

| <b>Top 2/20</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ ER TOP 2/20</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 72,82                                        | 1,050              | 76,461                      | 76,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 19,73                                        | 0,263              | 5,179                       | 5,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/20 | 1,73                                         | 0,150              | 0,260                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 82,00                        | <b>82</b>                  |

| <b>Top 2/21</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ Terrasse/ ER TOP 2/21</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                                         | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 65,31                                                  | 1,025              | 66,943                      | 67,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 18,00                                                  | 0,256              | 4,613                       | 5,00                         |                            |
|                 | Terrasse                  | 5,39                                                   | 0,256              | 1,381                       | 1,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/21 | 1,73                                                   | 0,150              | 0,260                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                                        |                    |                             | 74,00                        | <b>74</b>                  |

| <b>Top 2/22</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ ER TOP 2/22</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 72,71                                        | 1,050              | 76,346                      | 76,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 19,36                                        | 0,263              | 5,082                       | 5,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/22 | 1,69                                         | 0,150              | 0,254                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 82,00                        | <b>82</b>                  |

| <b>Top 2/23</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ ER TOP 2/23</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 94,91                                        | 1,075              | 102,028                     | 102,00                       |                            |
|                 | Balkon                    | 22,68                                        | 0,269              | 6,095                       | 6,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/23 | 1,65                                         | 0,150              | 0,248                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 109,00                       | <b>109</b>                 |

| <b>Top 2/24</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ ER TOP 2/24</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 76,25                                        | 1,050              | 80,063                      | 80,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 14,25                                        | 0,263              | 3,741                       | 4,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/24 | 1,75                                         | 0,150              | 0,263                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 85,00                        | <b>85</b>                  |

| <b>Top 2/25</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ Terrasse/ ER TOP 2/25</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                                         | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 65,83                                                  | 1,025              | 67,476                      | 67,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 19,77                                                  | 0,256              | 5,066                       | 5,00                         |                            |
|                 | Terrasse                  | 6,10                                                   | 0,256              | 1,563                       | 2,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/25 | 1,37                                                   | 0,150              | 0,206                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                                        |                    |                             | 75,00                        | <b>75</b>                  |

| <b>Top 2/26</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ ER TOP 2/26</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 65,19                                        | 1,025              | 66,820                      | 67,00                        |                            |
|                 | Balkon                    | 15,30                                        | 0,256              | 3,921                       | 4,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/26 | 1,32                                         | 0,150              | 0,198                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 72,00                        | <b>72</b>                  |

| <b>Top 2/27</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkone/ Terrasse/ ER TOP 2/27</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                                          | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 95,95                                                   | 1,140              | 109,383                     | 109,00                       |                            |
|                 | Balkon                    | 5,20                                                    | 0,285              | 1,482                       | 1,00                         |                            |
|                 | Balkon                    | 5,11                                                    | 0,285              | 1,456                       | 1,00                         |                            |
|                 | Terrasse                  | 19,46                                                   | 0,285              | 5,546                       | 6,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/27 | 3,04                                                    | 0,150              | 0,456                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                                         |                    |                             | 118,00                       | <b>118</b>                 |

| <b>Top 2/28</b> |                           | <b>Wohnung im 2. OG/ Balkon/ ER TOP 2/28</b> |                    |                             |                              |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                 |                           | <b>Flächen</b>                               | <b>Nutzwert/m²</b> | <b>Nutzwert<br/>einzeln</b> | <b>Nutzwert<br/>gerundet</b> | <b>Nutzwert<br/>gesamt</b> |
| Nutzfläche      | im 2. OG                  | 101,03                                       | 1,075              | 108,607                     | 109,00                       |                            |
|                 | Balkon                    | 27,48                                        | 0,269              | 7,385                       | 7,00                         |                            |
| Zubehör         | Einlagerungsraum TOP 2/28 | 5,37                                         | 0,150              | 0,806                       | <u>1,00</u>                  |                            |
|                 |                           |                                              |                    |                             | 117,00                       | <b>117</b>                 |

**Stellplätze**

|                               |    | Flächen | Nutzwert/m² | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>gerundet | Nutzwert<br>gesamt |
|-------------------------------|----|---------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| Garagenstellplatz 1+2 im KG   | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 3+4 im KG   | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 5 im KG     |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 6 im KG     |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 7 im KG     |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 8 im KG     |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 9 im KG     |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 10 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 11 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 12 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 13 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 14 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 15+16 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 17+18 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 19+20 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 21+22 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 23+24 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 25+26 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 27+28 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 29+30 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 31+32 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 33+34 im KG | ** | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 35 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 36 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 37 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 38 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 39 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 40 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 41 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 42 im KG    |    | 12,50   | 0,500       | 6,250               | 6,00                 | 6                  |
| Garagenstellplatz 43+44 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 45+46 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 47+48 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 49+50 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 51+52 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 53+54 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 55+56 im KG | *  | 31,00   | 0,400       | 12,400              | 12,00                | 12                 |
| Garagenstellplatz 57+58 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 59+60 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 61+62 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 63+64 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 65+66 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 67+68 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 69+70 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 71+72 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 73+74 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 75+76 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 77+78 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 79+80 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 81+82 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 83+84 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 85+86 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |
| Garagenstellplatz 87+88 im KG | *  | 25,00   | 0,400       | 10,000              | 10,00                | 10                 |

\*: 2 ebenerdige Stellplätze, hintereinander

\*\*: 1 ebenerdiger Stellplatz + 1 Stapelparker

**SUMME NUTZWERTE DER LIEGENSCHAFTSANTEILE**
**3969**

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Nutzflächenaufstellung</b> |
|-------------------------------|

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Objekt         | 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11 |
| Grundstück Nr. | .23                               |
| Einlagezahl    | 19                                |
| Katastralgem.  | 05210 Leopoldsdorf                |

|           |                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundlage | - Bestandspläne Nr. 524_LEO_19 bis 530_LEO_25 der<br>Architekten kunath trenkwalder ZT OG vom 14.10.2021<br>- Benennung der Zubehörobjekte gem. Planbeilagen des<br>ggst. Gutachtens |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|              |       |
|--------------|-------|
| Alle Angaben | in m2 |
|--------------|-------|



Wien, am 07.12.2022



| STGH<br>Nr. | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung | WNFL<br>[m²] | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|-------------|------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1           | 1/1        | EG            | Vorraum         | 3,45         |                |                | 16,82            |                       | 1,32                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 23,65        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 18,47        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,73         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,12         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 3,50         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,52         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 60,44        | -              | -              | 16,82            | -                     | 1,32                            |
| 1           | 1/2        | EG            | Vorraum         | 3,51         |                |                | 17,20            | 20,22                 | 1,32                            |
|             |            |               | Wohnküche       | 26,46        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,12        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,00         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,33         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,87         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 51,29        | -              | -              | 17,20            | 20,22                 | 1,32                            |
| 1           | 1/3        | EG            | Vorraum         | 10,90        |                |                | 15,02            | 83,00                 | 1,32                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 30,74        |                |                | 11,16            |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,82        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 7,70         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,81         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,23         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 3,15         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,23        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 16,24        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,94         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,94         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 108,70       | -              | -              | 26,18            | 83,00                 | 1,32                            |
| k.A.        | 1/4        | EG            | Vorraum         | 3,12         |                |                | 12,88            | 34,34                 | 1,32                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 17,35        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 5,10         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,51         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 1,25         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,51        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,72         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,32         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 46,88        | -              | -              | 12,88            | 34,34                 | 1,32                            |
| k.A.        | 1/5        | EG            | Vorraum         | 5,62         |                |                | 15,76            | 20,60                 | 1,32                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 23,24        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 6,98         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 10,15        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 5,29         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,40         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 1,87         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,16        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 7,56         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 75,27        | -              | -              | 15,76            | 20,60                 | 1,32                            |
| 2           | 2/1        | EG            | Vorraum         | 4,52         |                |                | 26,76            | 25,78                 | 1,92                            |
|             |            |               | Flur            | 4,76         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 22,55        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Küche           | 9,96         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 5,59         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,01        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Du/WC           | 4,91         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,72        |                |                |                  |                       |                                 |

| STGH<br>Nr. | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung | WNFL<br>[m²] | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|-------------|------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
|             |            |               | Zimmer          | 12,84        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,76         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 6,19         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,63         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 99,44        | -              | -              | 26,76            | 25,78                 | 1,92                            |
| 2           | 2/2        | EG            | Vorraum         | 3,51         |                |                | 23,04            | 34,06                 | 1,92                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 23,66        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 5,38         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 4,02         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,23        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,48        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,87         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,04         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 6,15         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 73,34        | -              | -              | 23,04            | 34,06                 | 1,92                            |
| 2           | 2/3        | EG            | Vorraum         | 3,87         |                |                | 34,42            | 40,84                 | 1,92                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 29,11        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,93         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 3,03         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 16,01        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,26         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 5,82         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 3,89         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,72        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,09        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 5,45         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,15         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 103,33       | -              | -              | 34,42            | 40,84                 | 1,92                            |
| 2           | 2/4        | EG            | Vorraum         | 5,78         |                |                | 23,99            | 25,37                 | 1,82                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 23,37        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,74         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 4,17         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,87         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 4,62         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 8,32         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 14,84        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,42         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,36        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 82,49        | -              | -              | 23,99            | 25,37                 | 1,82                            |
| 2           | 2/5        | EG            | Vorraum         | 8,37         |                |                | 32,32            | 3,01                  | 4,64                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 48,77        |                |                |                  | 16,48                 |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 8,39         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 4,66         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,86         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 4,93         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 6,67         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 14,17        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 14,10        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 8,84         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 17,90        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Bad/WC          | 10,88        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 149,54       | -              | -              | 32,32            | 19,49                 | 4,64                            |
| 2           | 2/6        | EG            | Vorraum         | 3,99         |                |                | 17,50            | 21,42                 | 2,21                            |
|             |            |               | Flur            | 3,33         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 28,18        |                |                |                  |                       |                                 |

| STGH<br>Nr. | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung                     | WNFL<br>[m²] | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|-------------|------------|---------------|-------------------------------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
|             |            |               | Kochnische                          | 5,70         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum                         | 1,40         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC                                  | 2,00         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer                              | 14,46        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Dusche                              | 5,00         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer                              | 16,40        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum                         | 7,44         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer                          | 5,68         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe                               | 93,58        | -              | -              | 17,50            | 21,42                 | 2,21                            |
| 1           | 1/6        | 1. OG         | Vorraum                             | 3,22         | 4,94           |                |                  |                       | 1,32                            |
|             |            |               | Einzelwohnraum                      | 27,67        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische                          | 3,84         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer                          | 3,74         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC                                  | 1,21         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe                               | 39,68        | 4,94           | -              | -                | -                     | 1,32                            |
| 1           | 1/7        | 1. OG         | Vorraum                             | 3,23         | 4,67           |                |                  |                       | 1,25                            |
|             |            |               | Einzelwohnraum                      | 26,29        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische                          | 3,85         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer                          | 3,79         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC                                  | 1,75         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe                               | 38,91        | 4,67           | -              | -                | -                     | 1,25                            |
| 1           | 1/8        | 1. OG         | Vorraum                             | 3,23         | 4,06           |                |                  |                       | 1,32                            |
|             |            |               | Einzelwohnraum<br>mit Kochgelegenh. | 28,31        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer                          | 3,87         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC                                  | 1,74         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe                               | 37,15        | 4,06           | -              | -                | -                     | 1,32                            |
| 1           | 1/9        | 1. OG         | Vorraum                             | 4,40         |                | 6,68           |                  |                       | 1,32                            |
|             |            |               | Einzelwohnraum<br>mit Kochgelegenh. | 26,18        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer                          | 4,34         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC                                  | 1,33         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe                               | 36,25        | -              | 6,68           | -                | -                     | 1,32                            |
| 1           | 1/10       | 1. OG         | Vorraum                             | 3,20         |                | 7,02           |                  |                       | 1,32                            |
|             |            |               | Wohnzimmer                          | 20,61        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische                          | 6,20         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Garderobe                           | 2,03         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur                                | 8,60         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC                                  | 1,49         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer                              | 14,49        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum                         | 2,89         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer                          | 8,03         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer                              | 20,00        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe                               | 87,54        | -              | 7,02           | -                | -                     | 1,32                            |
| 1           | 1/11       | 1. OG         | Vorraum                             | 3,51         |                | 12,10          |                  |                       | 1,32                            |
|             |            |               | Abstellraum                         | 1,70         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC                                  | 1,83         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche                           | 22,94        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer                              | 12,12        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer                          | 5,00         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe                               | 47,10        | -              | 12,10          | -                | -                     | 1,32                            |

| STGH<br>Nr. | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung | WNFL<br>[m²] | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|-------------|------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1           | 1/12       | 1. OG         | Vorraum         | 9,06         |                | 15,04          |                  |                       | 1,32                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 30,73        |                | 9,47           |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 7,18         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,26         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,81         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,82        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 3,15         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Dusche          | 4,94         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,23        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 16,24        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,94         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 106,36       | -              | 24,51          | -                | -                     | 1,32                            |
| 2           | 2/7        | 1. OG         | Vorraum         | 3,16         |                | 12,31          |                  |                       | 2,37                            |
|             |            |               | Wohnküche       | 21,14        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,76         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,70        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,17         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,16         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 45,09        | -              | 12,31          | -                | -                     | 2,37                            |
| 2           | 2/8        | 1. OG         | Vorraum         | 3,10         |                | 12,19          |                  |                       | 2,44                            |
|             |            |               | Wohnküche       | 24,17        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,66         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,17        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,31         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,66         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 49,07        | -              | 12,19          | -                | -                     | 2,44                            |
| 2           | 2/9        | 1. OG         | Vorraum         | 2,91         |                | 12,33          |                  |                       | 1,36                            |
|             |            |               | Wohnküche       | 21,05        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,00         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,16         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,17        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,28         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 45,57        | -              | 12,33          | -                | -                     | 1,36                            |
| 2           | 2/10       | 1. OG         | Vorraum         | 3,87         |                | 13,04          |                  |                       | 1,36                            |
|             |            |               | Wohnküche       | 23,66        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,85         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,18        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,32         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,16         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 49,04        | -              | 13,04          | -                | -                     | 1,36                            |
| 2           | 2/11       | 1. OG         | Vorraum         | 3,16         |                | 12,33          |                  |                       | 1,36                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,73         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche       | 21,04        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,17        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 3,90         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,16         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 45,16        | -              | 12,33          | -                | -                     | 1,36                            |
| 2           | 2/12       | 1. OG         | Vorraum         | 3,76         |                | 14,23          |                  |                       | 2,88                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 18,56        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,99         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 4,65         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,40        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,80        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 4,39         |                |                |                  |                       |                                 |

| STGH<br>Nr. | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung | WNFL<br>[m²] | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|-------------|------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
|             |            |               | Badezimmer      | 4,55         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,64         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 66,74        | -              | 14,23          | -                | -                     | 2,88                            |
| 2           | 2/13       | 1. OG         | Vorraum         | 5,78         |                | 15,94          |                  |                       | 1,55                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 4,15         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,87         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 23,36        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,74         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 4,62         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 8,33         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 14,83        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 2,42         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,36        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 82,46        | -              | 15,94          | -                | -                     | 1,55                            |
| 2           | 2/14       | 1. OG         | Vorraum         | 3,10         |                | 13,46          |                  |                       | 1,68                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,40         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche       | 23,13        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,66         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,17        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,69         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 48,15        | -              | 13,46          | -                | -                     | 1,68                            |
| 2           | 2/15       | 1. OG         | Vorraum         | 3,44         |                | 7,84           |                  |                       | 1,78                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,74         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche       | 22,52        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,70        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 3,84         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,16         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 46,40        | -              | 7,84           | -                | -                     | 1,78                            |
| 2           | 2/16       | 1. OG         | Vorraum         | 3,10         |                | 12,79          |                  |                       | 1,91                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,96         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche       | 22,31        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,66         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,10        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,83         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 46,96        | -              | 12,79          | -                | -                     | 1,91                            |
| 2           | 2/17       | 1. OG         | Vorraum         | 3,10         |                | 9,27           |                  |                       | 1,68                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,03         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche       | 21,42        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,16         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,74        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,00         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 46,45        | -              | 9,27           | -                | -                     | 1,68                            |
| 2           | 2/18       | 1. OG         | Vorraum         | 4,20         |                | 11,71          |                  |                       | 1,69                            |
|             |            |               | WC              | 2,09         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 23,84        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 5,57         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,45        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,74         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 15,09        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 7,10         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 6,24         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 80,32        | -              | 11,71          | -                | -                     | 1,69                            |



| STGH<br>Nr. | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung | WNFL<br>[m²] | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|-------------|------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2           | 2/19       | 1. OG         | Vorraum         | 9,67         |                | 21,52          |                  |                       | 1,69                            |
|             |            |               | Zimmer          | 10,95        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,01        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Bad/WC          | 3,69         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 18,86        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,74         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,50        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,72         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,26         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 77,40        | -              | 21,52          | -                | -                     | 1,69                            |
| 1           | 1/13       | 2. OG         | Vorraum         | 3,17         |                |                | 4,74             |                       | 1,41                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,15         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche       | 37,90        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,33        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,50         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,70         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 60,75        | -              | -              | 4,74             | -                     | 1,41                            |
| 1           | 1/14       | 2. OG         | Vorraum         | 5,54         |                | 6,38           | 5,11             |                       | 1,41                            |
|             |            |               | Wohnküche       | 35,27        |                |                | 7,98             |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 7,18         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,80         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,94        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,01         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,69         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 3,90         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,68        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 14,07        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 99,08        | -              | 6,38           | 13,09            | -                     | 1,41                            |
| 1           | 1/15       | 2. OG         | Vorraum         | 3,29         |                | 12,78          | 7,93             |                       | 1,45                            |
|             |            |               | Flur            | 7,80         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,17         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,75         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,85         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 14,45        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 6,99         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,96        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 3,93         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 10,54        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnküche       | 35,22        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 102,95       | -              | 12,78          | 7,93             | -                     | 1,45                            |
| 1           | 1/16       | 2. OG         | Vorraum         | 5,83         |                | 20,88          | 3,49             |                       | 1,43                            |
|             |            |               | Abstellraum     | 2,99         |                | 9,68           |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Flur            | 10,89        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Schrankraum     | 4,80         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 10,77        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,67         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 10,08        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 3,48         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,40         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 44,54        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Küche           | 8,42         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 14,00        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 125,87       | -              | 30,56          | 3,49             | -                     | 1,43                            |
| 2           | 2/20       | 2. OG         | Vorraum         | 8,11         |                | 19,73          |                  |                       | 1,73                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 20,83        |                |                |                  |                       |                                 |

| STGH<br>Nr. | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung | WNFL<br>[m²] | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|-------------|------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
|             |            |               | Küche           | 7,95         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,71        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,71        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 6,21         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,71         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,59         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 72,82        | -              | 19,73          | -                | -                     | 1,73                            |
| 2           | 2/21       | 2. OG         | Vorraum         | 4,21         |                | 18,00          | 5,39             |                       | 1,73                            |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 22,18        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,80         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,06        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,15         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,94         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,26        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,71         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 65,31        | -              | 18,00          | 5,39             | -                     | 1,73                            |
| 2           | 2/22       | 2. OG         | Vorraum         | 7,49         |                | 19,36          |                  |                       | 1,69                            |
|             |            |               | WC              | 1,72         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 22,28        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 9,12         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,92        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,32        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,33         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,53         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 72,71        | -              | 19,36          | -                | -                     | 1,69                            |
| 2           | 2/23       | 2. OG         | Vorraum         | 8,06         |                | 22,68          |                  |                       | 1,65                            |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,12         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,13        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 13,28        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 1,72         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 4,06         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 25,02        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 7,90         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,75        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 4,87         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 94,91        | -              | 22,68          | -                | -                     | 1,65                            |
| 2           | 2/24       | 2. OG         | Vorraum         | 5,04         |                | 14,25          |                  |                       | 1,75                            |
|             |            |               | Flur            | 8,66         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,85         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 19,46        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,72         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 11,78        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | WC              | 2,08         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 16,89        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,77         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 76,25        | -              | 14,25          | -                | -                     | 1,75                            |
| 2           | 2/25       | 2. OG         | Vorraum         | 7,81         |                | 19,77          | 6,10             |                       | 1,37                            |
|             |            |               | WC              | 1,43         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Abstellraum     | 1,72         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Wohnzimmer      | 19,33        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Kochnische      | 4,81         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,86        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Zimmer          | 12,38        |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Badezimmer      | 5,49         |                |                |                  |                       |                                 |
|             |            |               | Summe           | 65,83        | -              | 19,77          | 6,10             | -                     | 1,37                            |

| STGH<br>Nr.         | Top<br>Nr. | Ge-<br>schoss | Raumbezeichnung                         | WNFL<br>[m²]    | Loggia<br>[m²] | Balkon<br>[m²] | Terrasse<br>[m²] | Eigen-<br>garten [m²] | Ein-<br>lagerungs-<br>raum [m²] |
|---------------------|------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2                   | 2/26       | 2. OG         | Vorraum                                 | 6,87            |                | 15,30          |                  |                       | 1,32                            |
|                     |            |               | Badezimmer                              | 3,99            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 10,17           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 15,17           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | WC                                      | 1,52            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Abstellraum                             | 1,80            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Wohnzimmer                              | 19,26           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Kochnische                              | 6,41            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Summe                                   | 65,19           | -              | 15,30          | -                | -                     | 1,32                            |
| 2                   | 2/27       | 2. OG         | Vorraum                                 | 3,57            |                | 5,20           | 19,46            |                       | 3,04                            |
|                     |            |               | WC                                      | 1,63            |                | 5,11           |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Wohnküche                               | 36,30           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 13,35           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Badezimmer                              | 6,09            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Flur                                    | 4,00            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 9,99            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 10,00           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Badezimmer                              | 6,97            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | WC                                      | 1,23            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Abstellraum                             | 2,82            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Summe                                   | 95,95           | -              | 10,31          | 19,46            | -                     | 3,04                            |
| 2                   | 2/28       | 2. OG         | Vorraum                                 | 10,35           |                | 27,48          |                  |                       | 5,37                            |
|                     |            |               | WC                                      | 1,92            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Dusche                                  | 3,09            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Flur                                    | 7,07            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 11,79           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 13,00           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Wohnzimmer                              | 30,55           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Kochnische                              | 4,69            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Zimmer                                  | 12,51           |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Abstellraum (lt.<br>Bestandsplan: "VR") | 1,33            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Badezimmer                              | 4,73            |                |                |                  |                       |                                 |
|                     |            |               | Summe                                   | 101,03          | -              | 27,48          | -                | -                     | 5,37                            |
| <b>SUMME GESAMT</b> |            |               |                                         | <b>3.164,75</b> | <b>13,67</b>   | <b>435,87</b>  | <b>307,07</b>    | <b>325,12</b>         | <b>79,30</b>                    |

**Nutzflächen PKW-Stellplätze**

| Lage             | Bezeichnung                 | Nutzfläche [m²] |
|------------------|-----------------------------|-----------------|
| Tiefgarage im KG | KFZ-Garagenstellplatz 1+2   | 25,00 *         |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 3+4   | 25,00 *         |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 5     | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 6     | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 7     | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 8     | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 9     | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 10    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 11    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 12    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 13    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 14    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 15+16 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 17+18 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 19+20 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 21+22 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 23+24 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 25+26 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 27+28 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 29+30 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 31+32 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 33+34 | 25,00 ***       |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 35    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 36    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 37    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 38    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 39    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 40    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 41    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 42    | 12,50 **        |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 43+44 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 45+46 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 47+48 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 49+50 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 51+52 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 53+54 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 55+56 | 31,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 57+58 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 59+60 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 61+62 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 63+64 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 65+66 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 67+68 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 69+70 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 71+72 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 73+74 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 75+76 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 77+78 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 79+80 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 81+82 | 25,00 ****      |
|                  | KFZ-Garagenstellplatz 83+84 | 25,00 ****      |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| KFZ-Garagenstellplatz 85+86 | 25,00 **** |
| KFZ-Garagenstellplatz 87+88 | 25,00 **** |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Summe Stellplätze</b> | <b>1106,00</b> |
|--------------------------|----------------|

\*: Fläche aus Plan gemessen

\*\*: Stellplatzlänge von 5 m angenommen; Breite aus Plan gemessen

\*\*\*: ebenerdiger Parkplatz und darüber liegender Stapelparkplatz mit je 12,50 m<sup>2</sup> angenommen

\*\*\*\*: Gesamtlänge beider Stellplätze mit 5+5=10 m angenommen; Breite aus Plan gemessen



|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| <b>Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte</b> |
|---------------------------------------------------|

| Top Nr. / Stellpl. | Bestandsgegenstand | Gesamt-nutzwerte |
|--------------------|--------------------|------------------|
|--------------------|--------------------|------------------|

**Wohnungen:**

|     |      |         |     |   |       |
|-----|------|---------|-----|---|-------|
| Top | 1/1  | Wohnung | 61  | / | 3.969 |
| Top | 1/2  | Wohnung | 54  | / | 3.969 |
| Top | 1/3  | Wohnung | 129 | / | 3.969 |
| Top | 1/4  | Wohnung | 52  | / | 3.969 |
| Top | 1/5  | Wohnung | 79  | / | 3.969 |
| Top | 2/1  | Wohnung | 112 | / | 3.969 |
| Top | 2/2  | Wohnung | 79  | / | 3.969 |
| Top | 2/3  | Wohnung | 117 | / | 3.969 |
| Top | 2/4  | Wohnung | 86  | / | 3.969 |
| Top | 2/5  | Wohnung | 164 | / | 3.969 |
| Top | 2/6  | Wohnung | 105 | / | 3.969 |
| Top | 1/6  | Wohnung | 43  | / | 3.969 |
| Top | 1/7  | Wohnung | 42  | / | 3.969 |
| Top | 1/8  | Wohnung | 39  | / | 3.969 |
| Top | 1/9  | Wohnung | 37  | / | 3.969 |
| Top | 1/10 | Wohnung | 91  | / | 3.969 |
| Top | 1/11 | Wohnung | 51  | / | 3.969 |
| Top | 1/12 | Wohnung | 124 | / | 3.969 |
| Top | 2/7  | Wohnung | 49  | / | 3.969 |
| Top | 2/8  | Wohnung | 52  | / | 3.969 |
| Top | 2/9  | Wohnung | 50  | / | 3.969 |
| Top | 2/10 | Wohnung | 52  | / | 3.969 |
| Top | 2/11 | Wohnung | 49  | / | 3.969 |
| Top | 2/12 | Wohnung | 72  | / | 3.969 |
| Top | 2/13 | Wohnung | 85  | / | 3.969 |
| Top | 2/14 | Wohnung | 51  | / | 3.969 |
| Top | 2/15 | Wohnung | 49  | / | 3.969 |
| Top | 2/16 | Wohnung | 50  | / | 3.969 |
| Top | 2/17 | Wohnung | 48  | / | 3.969 |
| Top | 2/18 | Wohnung | 88  | / | 3.969 |
| Top | 2/19 | Wohnung | 88  | / | 3.969 |
| Top | 1/13 | Wohnung | 66  | / | 3.969 |
| Top | 1/14 | Wohnung | 115 | / | 3.969 |
| Top | 1/15 | Wohnung | 120 | / | 3.969 |
| Top | 1/16 | Wohnung | 146 | / | 3.969 |
| Top | 2/20 | Wohnung | 82  | / | 3.969 |
| Top | 2/21 | Wohnung | 74  | / | 3.969 |
| Top | 2/22 | Wohnung | 82  | / | 3.969 |
| Top | 2/23 | Wohnung | 109 | / | 3.969 |
| Top | 2/24 | Wohnung | 85  | / | 3.969 |
| Top | 2/25 | Wohnung | 75  | / | 3.969 |
| Top | 2/26 | Wohnung | 72  | / | 3.969 |
| Top | 2/27 | Wohnung | 118 | / | 3.969 |
| Top | 2/28 | Wohnung | 117 | / | 3.969 |

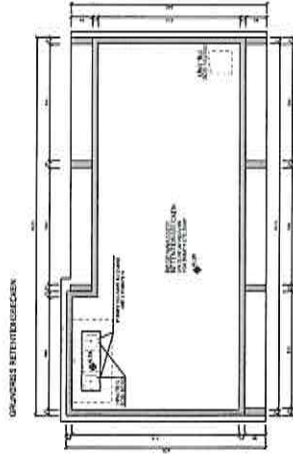
**Stellplätze:**

|            |     |                                                |    |   |       |
|------------|-----|------------------------------------------------|----|---|-------|
| Stellplatz | 1+2 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander) | 10 | / | 3.969 |
| Stellplatz | 3+4 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander) | 10 | / | 3.969 |

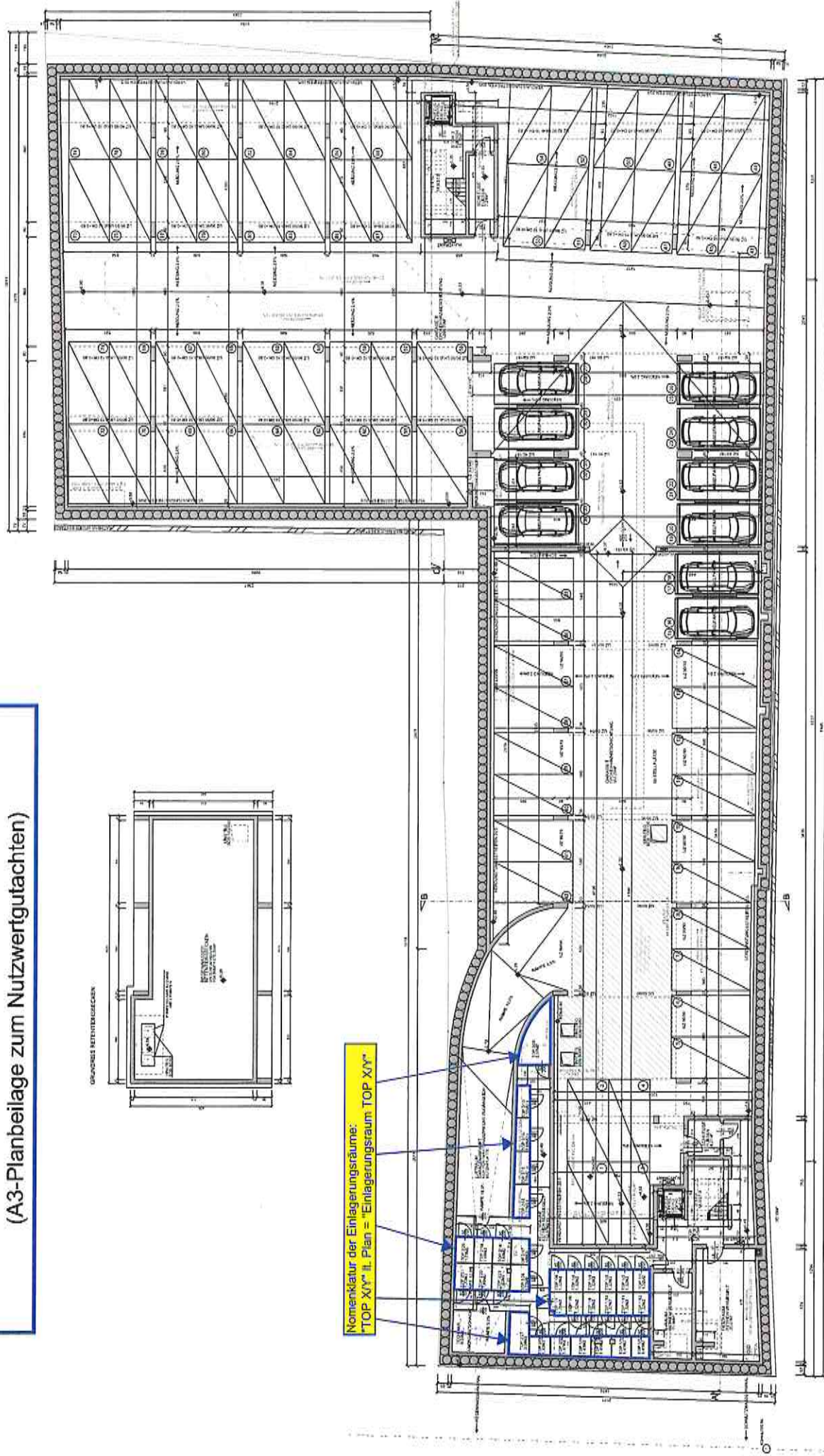
|                  |                                                          |       |   |       |
|------------------|----------------------------------------------------------|-------|---|-------|
| Stellplatz 5     | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 6     | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 7     | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 8     | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 9     | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 10    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 11    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 12    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 13    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 14    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 15+16 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 17+18 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 19+20 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 21+22 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 23+24 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 25+26 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 27+28 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 29+30 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 31+32 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 33+34 | KFZ-Garagenstellplatz (1 x ebenerdig + 1 x Stapelparker) | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 35    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 36    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 37    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 38    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 39    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 40    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 41    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 42    | KFZ-Garagenstellplatz                                    | 6     | / | 3.969 |
| Stellplatz 43+44 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 45+46 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 47+48 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 49+50 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 51+52 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 53+54 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 55+56 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 12    | / | 3.969 |
| Stellplatz 57+58 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 59+60 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 61+62 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 63+64 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 65+66 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 67+68 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 69+70 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 71+72 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 73+74 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 75+76 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 77+78 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 79+80 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 81+82 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 83+84 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 85+86 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Stellplatz 87+88 | KFZ-Garagenstellplatz (2 Stk., hintereinander)           | 10    | / | 3.969 |
| Summe Anteile    | 44 Wohnungen                                             | 3.509 | / | 3.969 |
| Summe Anteile    | 53 Stellplätze (i. S. d. WEG)                            | 460   | / | 3.969 |

|                                                       |              |          |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------|--------------|
| <b>SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE</b> | <b>3.969</b> | <b>/</b> | <b>3.969</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------|--------------|

# **BENENNUNG DER ZUBEHÖR-EINLAGERUNGSRÄUME** (A3-Planbeilage zum Nutzwertgutachten)



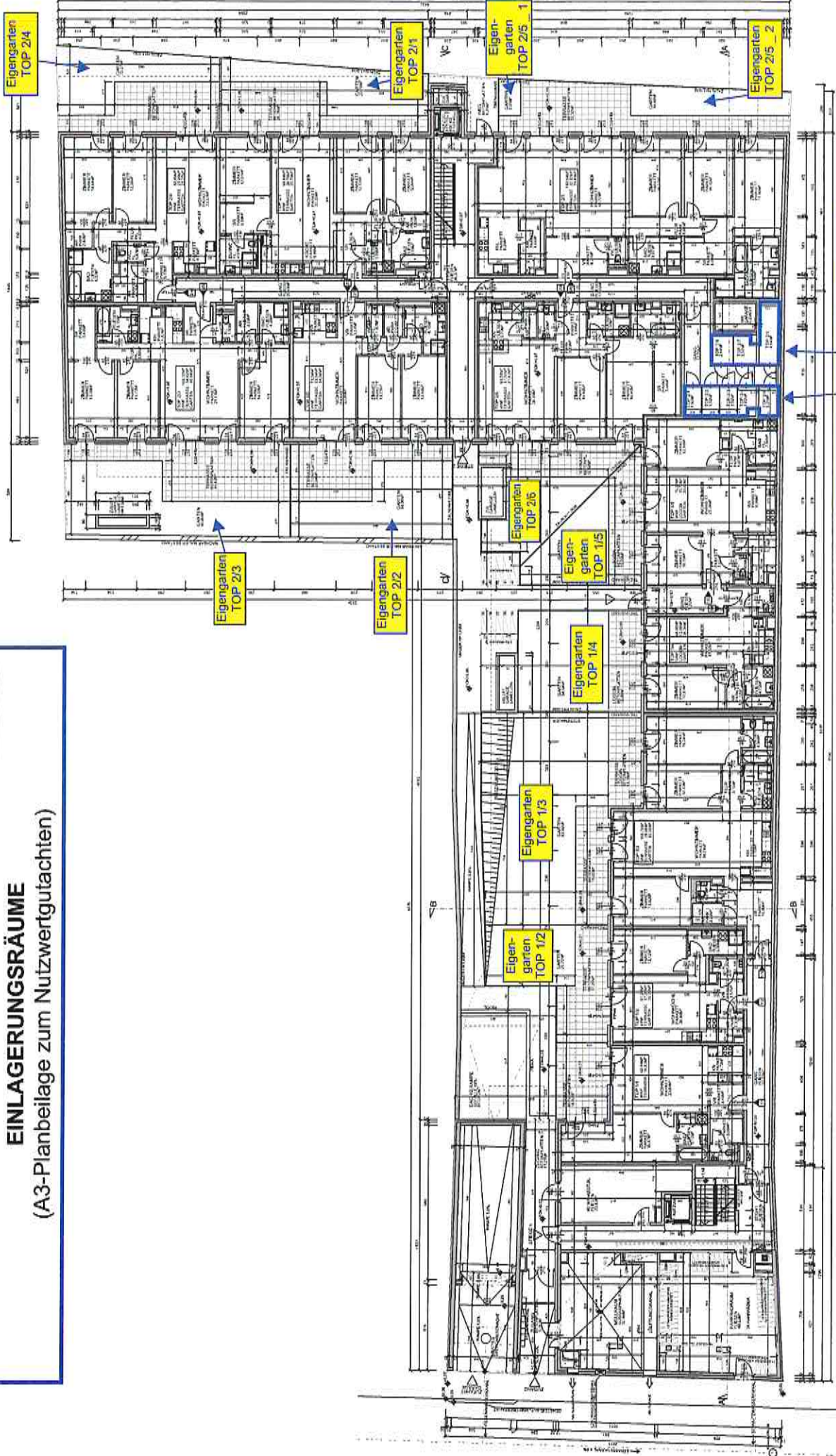
Nomenklatur der Einlagerungsräume:  
"TOP XY" lt. Plan = "Einlagerungsraum TOP XY"



KG-Grundriss lt. Bestandsplan vom  
14.10.2021 (nicht maßstäblich)



# **BENENNUNG DER ZUBEHÖR-AUSSENANLAGEN UND ZUBEHÖR- EINLAGERUNGSRÄUME** (A3-Planbeilage zum Nutzwertgutachten)

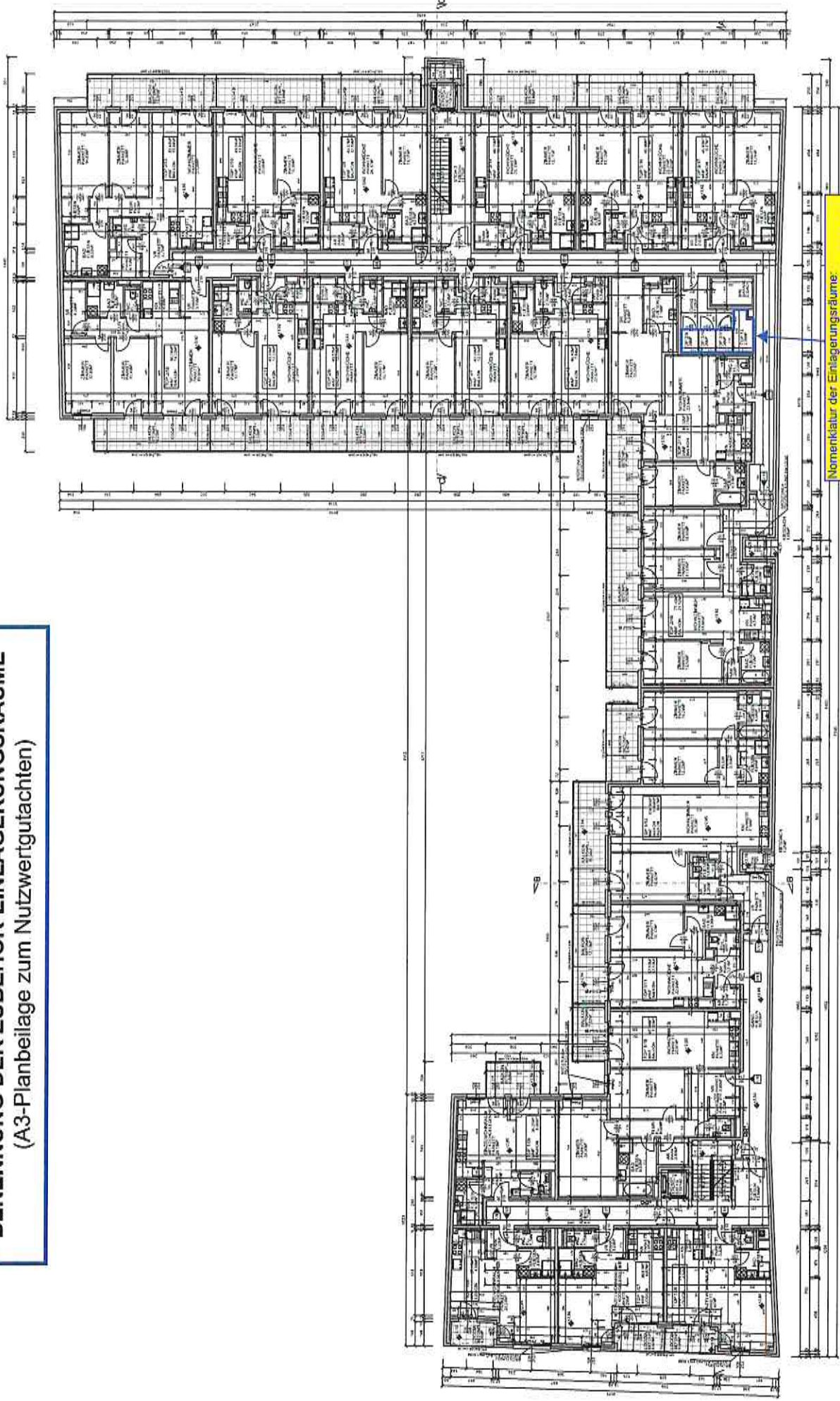


Nomenklatur der Einlagerungsräume:  
"TOP XY" lt. Plan = "Einlagerungsraum TOP XY"

EG-Grundriss lt. Bestandsplan vom  
14.10.2021 (nicht maßstäblich)

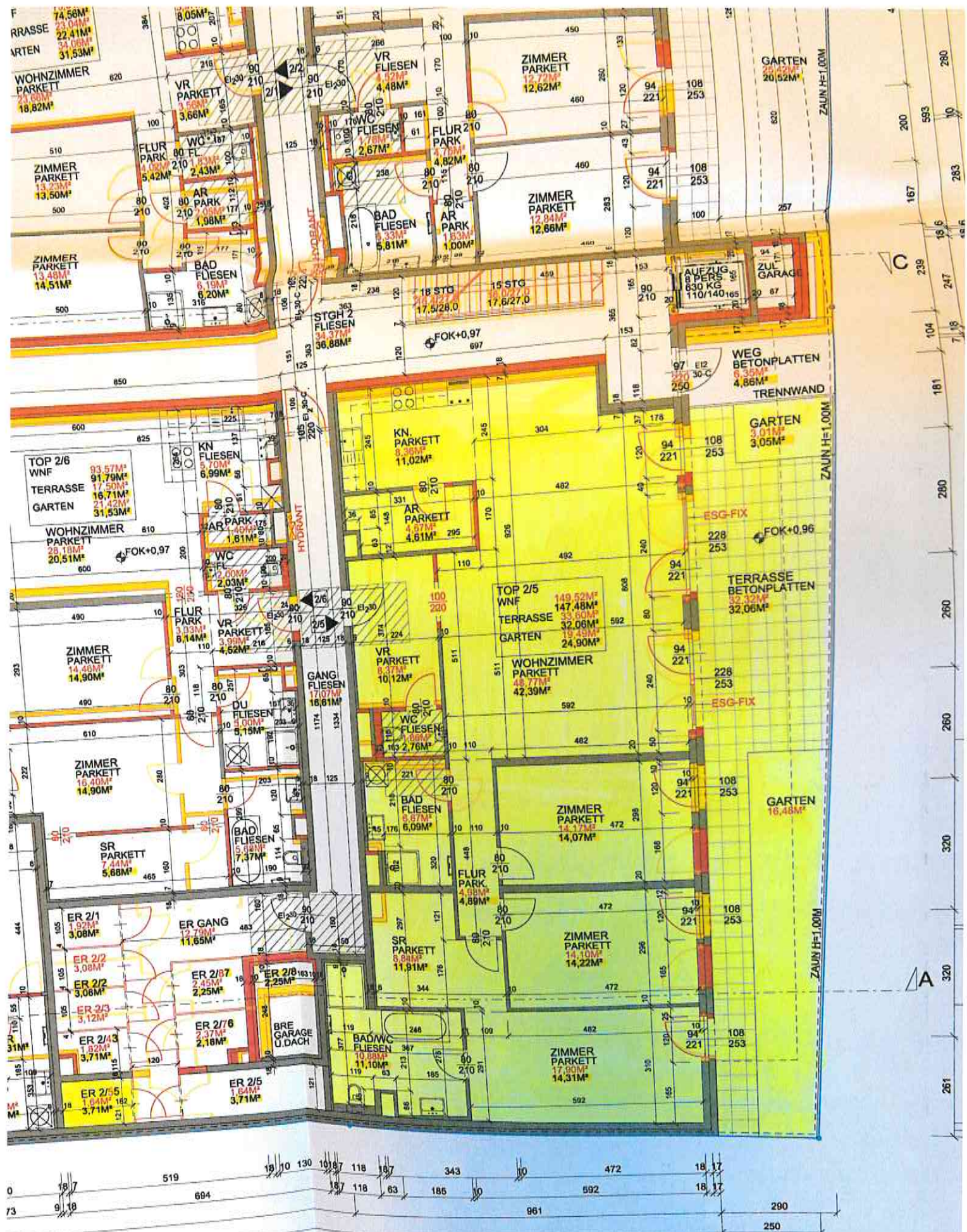


# **BENENNUNG DER ZUBEHÖR-EINLAGERUNGSRÄUME** (A3-Planbeilage zum Nutzwertgutachten)

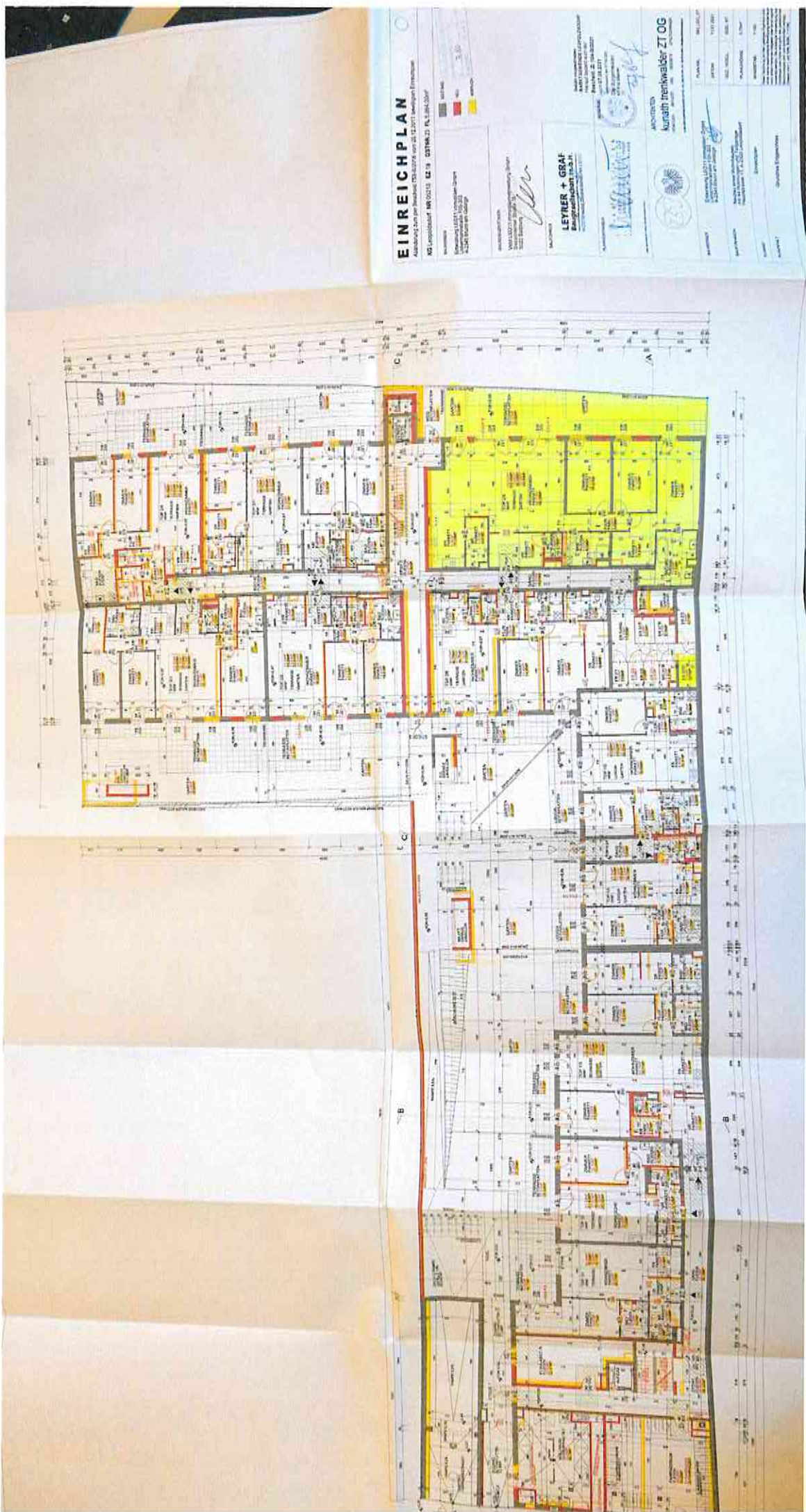


OG1-Grundriss lt. Bestandsplan vom  
 14.10.2021 (nicht maßstäblich)









# EINREICHPLAN

Architekturplan für die Baugenehmigung

MS-Landesbauamt, 100 00115, 02-19, 03796, 21, 10, 100 00115

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

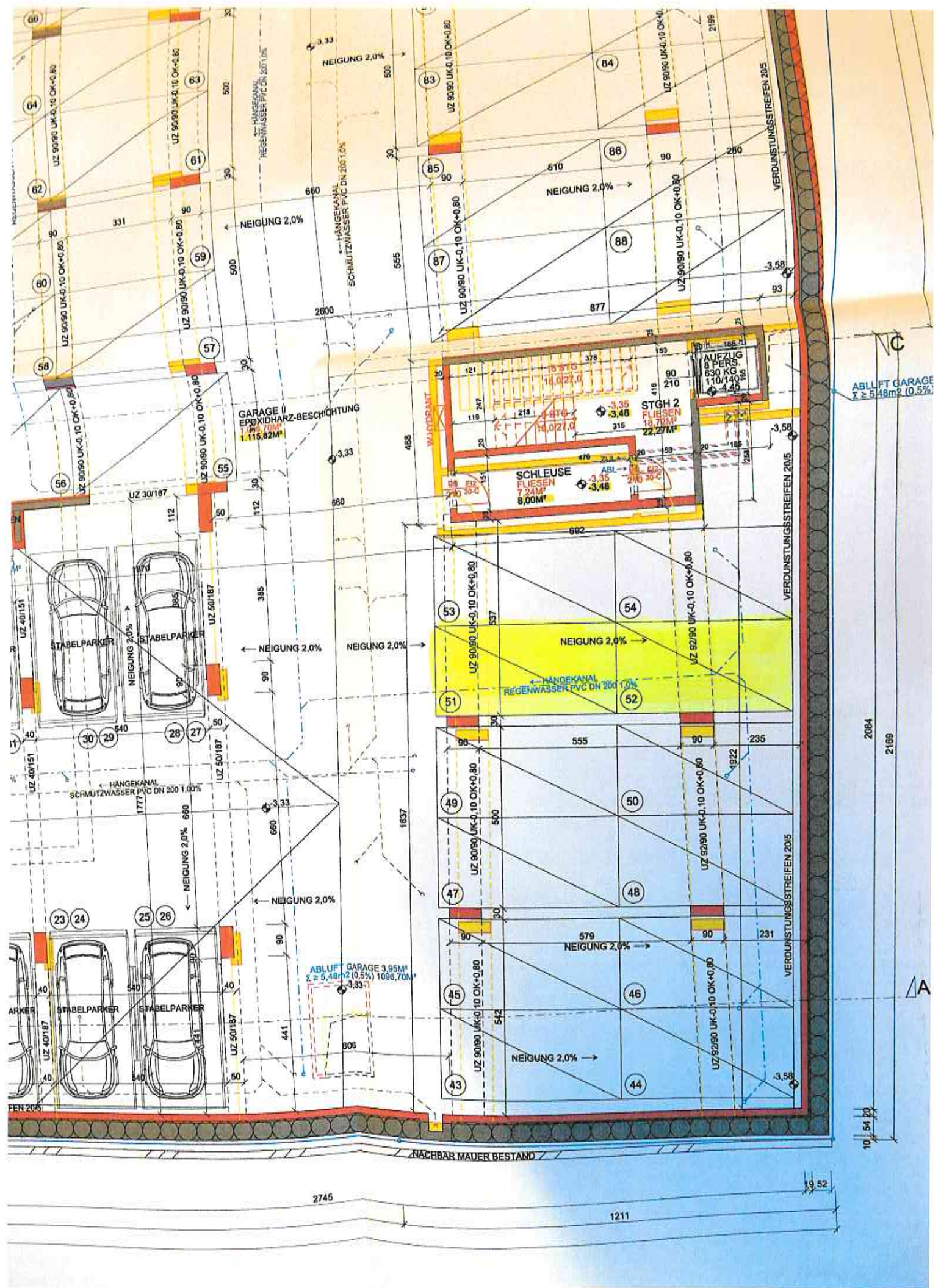
Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

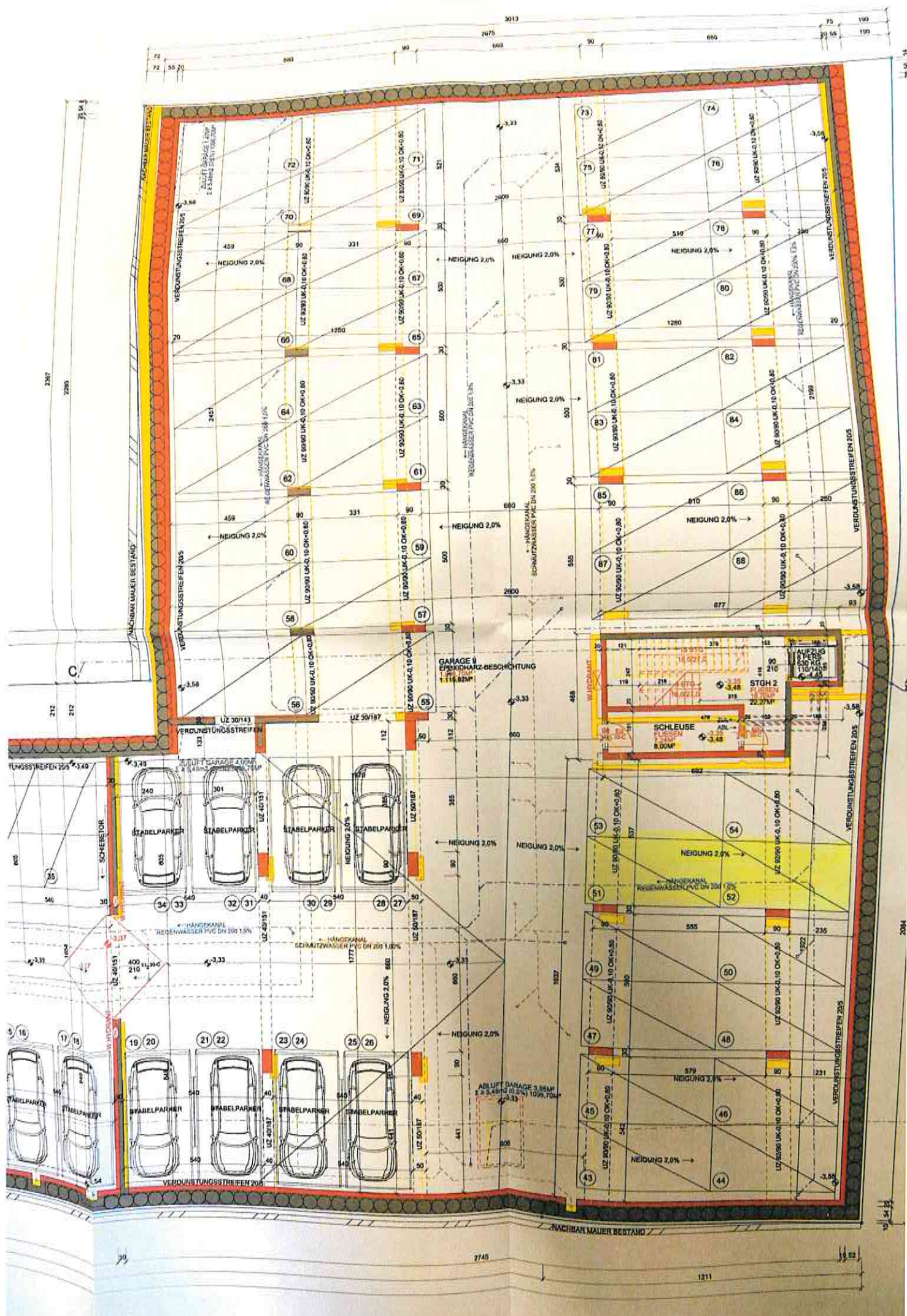
Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17

Architekt: LEYER + GRAF, Baugenehmigung 10.3.17











| Nr.  | Wohnung          | Top              | (W)NFL<br>exkl.<br>Loggia | KFZ-<br>Tiefgaragenplatz<br>Eindeparker | Keller /<br>Einlagerungsraum | Terrasse<br>Balkon   | Terrasse EG          | Loggia               | Garten                | Gesamtfläche |                    |
|------|------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|--------------------|
|      |                  |                  |                           | Werteeinfluss zu 1/5                    | Werteeinfluss zu 1/3         | Werteeinfluss zu 1/4 | Werteeinfluss zu 1/8 | Werteeinfluss zu 1/2 | Werteeinfluss zu 1/10 | Summe        | Summe<br>gewichtet |
| X    | Bewertungsobjekt | 2/5              | 149,54 m²                 |                                         | 4,64 m²                      |                      | 32,32 m²             |                      | 19,49 m²              | 205,99 m²    | 157,08 m²          |
| X    | Bewertungsobjekt | KFZ-Stp<br>51/52 | 1 Stk.                    |                                         |                              |                      |                      |                      |                       |              |                    |
| 1    | Hauptstraße 11   | 1/1              | 60,44 m²                  |                                         | 1,32 m²                      |                      | 16,82 m²             |                      |                       | 78,58 m²     | 62,98 m²           |
| 2    | Hauptstraße 11   | 1/4              | 46,88 m²                  |                                         | 1,32 m²                      |                      | 12,88 m²             |                      | 34,34 m²              | 95,42 m²     | 52,36 m²           |
| 3    | Hauptstraße 11   | 1/7              | 38,91 m²                  |                                         | 1,25 m²                      |                      |                      | 4,67 m²              |                       | 44,83 m²     | 41,66 m²           |
| 4    | Hauptstraße 11   | 1/9              | 36,25 m²                  |                                         | 1,32 m²                      | 6,68 m²              |                      |                      |                       | 44,25 m²     | 38,36 m²           |
| 5    | Hauptstraße 11   | 2/6              | 93,58 m²                  |                                         | 2,21 m²                      |                      | 17,50 m²             |                      | 21,42 m²              | 134,71 m²    | 98,65 m²           |
| 6    | Hauptstraße 11   | 2/28             | 101,03 m²                 |                                         | 5,37 m²                      | 27,48 m²             |                      |                      |                       | 133,88 m²    | 109,69 m²          |
| 7    | Hauptstraße 11   | 1/2              | 51,29 m²                  | 25,00 m²                                | 1,32 m²                      |                      | 17,20 m²             |                      | 20,22 m²              | 115,03 m²    | 60,90 m²           |
| 8    | Hauptstraße 11   | 1/3              | 108,70 m²                 |                                         | 1,32 m²                      |                      | 26,18 m²             |                      | 83,00 m²              | 219,20 m²    | 120,71 m²          |
| 9    | Hauptstraße 11   | 1/5              | 75,27 m²                  |                                         | 1,32 m²                      |                      | 15,76 m²             |                      | 20,60 m²              | 112,95 m²    | 79,74 m²           |
| 9.1  | Hauptstraße 11   | 1/5              | 75,27 m²                  |                                         | 1,32 m²                      |                      | 15,76 m²             |                      |                       | 92,35 m²     | 77,68 m²           |
| 10   | Hauptstraße 11   | 1/10             | 87,54 m²                  |                                         | 1,32 m²                      | 7,02 m²              |                      |                      |                       | 95,88 m²     | 89,74 m²           |
| 11   | Hauptstraße 11   | 1/12             | 106,36 m²                 |                                         | 1,32 m²                      | 24,51 m²             |                      |                      |                       | 132,19 m²    | 112,93 m²          |
| 12   | Hauptstraße 11   | 1/14             | 99,08 m²                  |                                         | 1,41 m²                      | 19,47 m²             |                      |                      |                       | 119,96 m²    | 104,42 m²          |
| 13   | Hauptstraße 11   | 1/15             | 102,95 m²                 |                                         | 1,45 m²                      | 20,71 m²             |                      |                      |                       | 125,11 m²    | 108,61 m²          |
| 14   | Hauptstraße 11   | 1/16             | 125,87 m²                 |                                         | 1,43 m²                      | 34,05 m²             |                      |                      |                       | 161,35 m²    | 134,86 m²          |
| 15   | Hauptstraße 11   | 2/3              | 73,34 m²                  |                                         | 1,92 m²                      |                      | 23,04 m²             |                      | 34,06 m²              | 132,36 m²    | 80,27 m²           |
| 16   | Hauptstraße 11   | 2/13             | 82,46 m²                  |                                         | 1,55 m²                      | 15,94 m²             |                      |                      |                       | 99,95 m²     | 86,96 m²           |
| 16.1 | Hauptstraße 11   | 2/13             | 82,46 m²                  |                                         | 1,55 m²                      | 15,94 m²             |                      |                      |                       | 99,95 m²     | 86,96 m²           |
| 17   | Hauptstraße 11   | 2/18             | 80,32 m²                  |                                         | 1,69 m²                      | 11,71 m²             |                      |                      |                       | 93,72 m²     | 83,81 m²           |
| 18   | Hauptstraße 11   | 2/19             | 77,40 m²                  |                                         | 1,69 m²                      | 21,52 m²             |                      |                      |                       | 100,61 m²    | 83,34 m²           |
| 19   | Hauptstraße 11   | 2/20             | 72,82 m²                  |                                         | 1,73 m²                      | 19,73 m²             |                      |                      |                       | 94,28 m²     | 78,33 m²           |
| 20   | Hauptstraße 11   | 2/22             | 72,71 m²                  |                                         | 1,69 m²                      | 19,36 m²             |                      |                      |                       | 93,76 m²     | 78,11 m²           |

|    |                                |      |          |          |         |          |          |           |           |           |
|----|--------------------------------|------|----------|----------|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 21 | Hauptstraße 11                 | 2/27 | 95,95 m² |          | 3,04 m² | 29,77 m² |          | 128,76 m² | 104,41 m² |           |
| 22 | Hauptstraße 11                 | 2/1  | 99,44 m² | 12,50 m² | 1,92 m² |          | 26,76 m² | 25,78 m²  | 166,40 m² | 108,50 m² |
| 23 | Hauptstraße 11                 | 2/2  | 73,34 m² |          | 1,92 m² |          | 23,04 m² | 34,06 m²  | 132,36 m² | 80,27 m²  |
| 24 | Hennersdorferstraße 24, Stg 1  | 3    | 83,23 m² |          | 4,16 m² | 4,56 m²  |          | 91,95 m²  | 85,76 m²  |           |
| 25 | Hennersdorferstraße 24a, Stg 3 | 5    | 83,77 m² |          | 5,00 m² |          |          | 63,84 m²  | 152,61 m² | 91,82 m²  |



| Bezeichnung              | TZ/Jahr   | Kaufpreis      | gewichtete<br>Nutzfläche | EUR/m²       | Steigerung  | EUR/m²<br>harmonisiert | Bemerkung                                                         | Datum      | Eingabe x |
|--------------------------|-----------|----------------|--------------------------|--------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
|                          |           |                |                          |              |             |                        |                                                                   |            |           |
|                          |           |                |                          |              |             |                        |                                                                   |            |           |
| Hauptstraße 11, Top 1/1  | 1365/2022 | 191.593,35 EUR | 62,98 m²                 | 3.042,01 EUR | Faktor 1,44 | 4.388,69 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 15.06.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/4  | 1365/2022 | 191.593,35 EUR | 52,36 m²                 | 3.658,88 EUR | Faktor 1,44 | 5.278,64 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 15.06.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/7  | 1365/2022 | 135.874,88 EUR | 41,66 m²                 | 3.261,39 EUR | Faktor 1,44 | 4.705,19 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 15.06.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/9  | 1365/2022 | 134.897,36 EUR | 38,36 m²                 | 3.516,62 EUR | Faktor 1,44 | 5.073,40 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 15.06.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 2/6  | 1365/2022 | 297.165,20 EUR | 98,65 m²                 | 3.012,44 EUR | Faktor 1,44 | 4.346,02 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 15.06.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 2/28 | 1365/2022 | 333.333,33 EUR | 109,69 m²                | 3.038,87 EUR | Faktor 1,44 | 4.384,16 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 15.06.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/2  | 1428/2022 | 202.480,00 EUR | 60,90 m²                 | 3.324,69 EUR | Faktor 1,44 | 4.796,51 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an privat                                 | 15.06.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/3  | 941/2022  | 440.960,00 EUR | 120,71 m²                | 3.652,98 EUR | Faktor 1,44 | 5.270,13 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an privat                                 | 19.08.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/5  | 1367/2022 | 276.000,00 EUR | 79,74 m²                 | 3.461,25 EUR | Faktor 1,44 | 4.993,53 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/5  | 1367/2022 | 300.800,00 EUR | 77,68 m²                 | 3.872,30 EUR | Faktor 1,22 | 4.721,15 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an privat                                 | 28.03.2022 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/10 | 1367/2022 | 299.000,00 EUR | 89,74 m²                 | 3.332,03 EUR | Faktor 1,44 | 4.807,11 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/12 | 1367/2022 | 398.000,00 EUR | 112,93 m²                | 3.524,39 EUR | Faktor 1,44 | 5.084,61 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/14 | 1367/2022 | 375.000,00 EUR | 104,42 m²                | 3.591,35 EUR | Faktor 1,44 | 5.181,22 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/15 | 1367/2022 | 413.000,00 EUR | 108,61 m²                | 3.802,57 EUR | Faktor 1,44 | 5.485,94 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 1/16 | 1367/2022 | 485.000,00 EUR | 134,86 m²                | 3.596,34 EUR | Faktor 1,44 | 5.188,43 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 2/3  | 1367/2022 | 370.000,00 EUR | 80,27 m²                 | 4.609,67 EUR | Faktor 1,44 | 6.650,35 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH; nicht nachvollziehbar hoher Wert | 03.05.2021 |           |
| Hauptstraße 11, Top 2/13 | 1367/2022 | 291.000,00 EUR | 86,96 m²                 | 3.346,30 EUR | Faktor 1,44 | 4.827,69 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 2/13 | 1367/2022 | 317.200,00 EUR | 86,96 m²                 | 3.647,58 EUR | Faktor 1,22 | 4.447,18 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an privat                                 | 28.03.2022 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 2/18 | 1367/2022 | 333.000,00 EUR | 83,81 m²                 | 3.973,23 EUR | Faktor 1,44 | 5.732,16 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 2/19 | 1367/2022 | 387.000,00 EUR | 83,34 m²                 | 4.643,44 EUR | Faktor 1,44 | 6.699,07 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH; nicht nachvollziehbar hoher Wert | 03.05.2021 |           |
| Hauptstraße 11, Top 2/20 | 1367/2022 | 284.000,00 EUR | 78,33 m²                 | 3.625,72 EUR | Faktor 1,44 | 5.230,81 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |
| Hauptstraße 11, Top 2/22 | 1367/2022 | 281.000,00 EUR | 78,11 m²                 | 3.597,34 EUR | Faktor 1,44 | 5.189,86 EUR           | im selben Gebäude; GmbH an GmbH                                   | 03.05.2021 | x         |

|                                          |           |                |           |              |             |              |                                                                                       |            |   |
|------------------------------------------|-----------|----------------|-----------|--------------|-------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|
| Hauptstraße 11, Top<br>2/27              | 1367/2022 | 396.000,00 EUR | 104,41 m² | 3.792,89 EUR | Faktor 1,44 | 5.471,98 EUR | im selben Gebäude;<br>GmbH an GmbH                                                    | 03.05.2021 | x |
| Hauptstraße 11, Top<br>2/1               | 1417/2022 | 382.500,00 EUR | 108,50 m² | 3.525,25 EUR | Faktor 1,44 | 5.085,86 EUR | im selben Gebäude;<br>GmbH an privat                                                  | 15.06.2021 | x |
| Hauptstraße 11, Top<br>2/2               | 942/2022  | 304.000,00 EUR | 80,27 m²  | 3.787,41 EUR | Faktor 1,44 | 5.464,07 EUR | im selben Gebäude;<br>GmbH an privat;                                                 | 15.06.2021 | x |
| Hennersdorferstraße<br>24, Stg 1, Top 3  | 2573/2024 | 219.812,07 EUR | 85,76 m²  | 2.563,21 EUR | Faktor 1,00 | 2.563,21 EUR | reg. Gen. m. b. H. an<br>privat; 130 m nw; nicht<br>nachvollziehbar<br>niedriger Wert | 06.08.2024 |   |
| Hennersdorferstraße<br>24a, Stg 3, Top 5 | 2573/2024 | 350.000,00 EUR | 91,82 m²  | 3.811,78 EUR | Faktor 1,00 | 3.811,78 EUR | privat an privat; 150 m<br>nw                                                         | 13.08.2024 | x |

[illegible]



| Bezeichnung                             | TZ/Jahr   | Kaufpreis      | Anzahl verkaufte Stellplätze | Kaufpreis harmonisiert | Steigerung  | EUR/Stk. harmonisiert | Bemerkung                          | Datum      | Eingabe x     |
|-----------------------------------------|-----------|----------------|------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------|------------------------------------|------------|---------------|
|                                         |           |                |                              |                        |             |                       |                                    |            |               |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 5               | 1365/2022 | 12.140,76 EUR  | 1 Stk.                       | 17.515,41 EUR          | Faktor 1,44 | 17.515,41 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an GmbH;   | 15.06.2021 |               |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 6               | 1365/2022 | 12.140,76 EUR  | 1 Stk.                       | 17.515,41 EUR          | Faktor 1,44 | 17.515,41 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an GmbH;   | 15.06.2021 |               |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 59/60           | 1365/2022 | 17.087,00 EUR  | 1 Stk.                       | 24.651,33 EUR          | Faktor 1,44 | 24.651,33 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an GmbH;   | 15.06.2021 | x             |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 61/62           | 1365/2022 | 17.087,00 EUR  | 1 Stk.                       | 24.651,33 EUR          | Faktor 1,44 | 24.651,33 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an GmbH;   | 15.06.2021 | x             |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 63/64           | 1365/2022 | 17.087,00 EUR  | 1 Stk.                       | 24.651,33 EUR          | Faktor 1,44 | 24.651,33 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an GmbH;   | 15.06.2021 | x             |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 67/68           | 941/2022  | 19.000,00 EUR  | 1 Stk.                       | 27.411,20 EUR          | Faktor 1,44 | 27.411,20 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an privat; | 19.08.2021 | x             |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 7-12, 14, 35-42 | 1367/2022 | 285.000,00 EUR | 15 Stk.                      | 411.168,02 EUR         | Faktor 1,44 | 27.411,20 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an GmbH;   | 03.05.2021 |               |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 19/20           | 1367/2022 | 16.100,00 EUR  | 1 Stk.                       | 19.629,33 EUR          | Faktor 1,22 | 19.629,33 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an privat; | 25.03.2022 |               |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 21/22           | 1367/2022 | 16.100,00 EUR  | 1 Stk.                       | 19.629,33 EUR          | Faktor 1,22 | 19.629,33 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an privat; | 25.03.2022 |               |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 23/24           | 1367/2022 | 16.100,00 EUR  | 1 Stk.                       | 19.629,33 EUR          | Faktor 1,22 | 19.629,33 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an privat; | 25.03.2022 |               |
| Hauptstraße 11, KFZ-Stp 25/26           | 1367/2022 | 16.100,00 EUR  | 1 Stk.                       | 19.629,33 EUR          | Faktor 1,22 | 19.629,33 EUR         | im selben Gebäude; GmbH an privat; | 25.03.2022 |               |
| Durchschnittliche EUR/m² Wohnungen      |           |                |                              |                        |             |                       |                                    |            | 4.956,92 EUR  |
|                                         |           |                |                              |                        |             |                       |                                    |            | 5.000,00 EUR  |
| Durchschnittliche EUR/m² KFZ-Stp        |           |                |                              |                        |             |                       |                                    |            | 25.341,30 EUR |
|                                         |           |                |                              |                        |             |                       |                                    |            | 25.300,00 EUR |



## Fotodokumentation







