



Ing. Claudia Zöberer
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien
Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach
Mobil: 0664/545 15 15, E-Mail: claudia.zoeberer@aon.at

Gutachten

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

auf der Liegenschaft

EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch, Gst. Nr. 2216/2, 2215/8
8430 Tillmitsch, Pappelweg 2, 4, 6 und 8
Bezirksgericht Leibnitz

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idF
der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – BGBl 70/2002 idF BGBl 100/2014

Köflach, am 26.08.2021

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Grüne Oase Bau GmbH, FN 505534h Herr Martin Vecernik	8424 Gabersdorf Landscha an der Mur 70

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch, Grundstücke Nr. 2216/2, 2215/8 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF der Wohnrechtsnovelle 2015.

Ortsbesichtigungen

Donnerstag, 10.01.2019, Montag, 13.05.2019, Donnerstag, 17.06.2021

Bewertungsstichtag

Donnerstag, 17.06.2021

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 idgF WRN 2015
- Grundbuchsauszüge EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch vom 02.11.2018, 16.04.2019, 08.01.2020, 08.06.2021 und 24.08.2021
- Auszug aus dem Katasterplan KG 66182 Tillmitsch
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Nutzflächen sind aus den Parifizierungsplänen von der pbm Pichler Baumanagement GmbH vom August 2021 entnommen und nach Angaben des Auftraggebers erstellt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Einreichpläne von der pbm Pichler Baumanagement GmbH vom 25.07.2018, 28.06.2019 und 03.03.2021
- Baubewilligungsbescheid mit der GZ: 131/9-41/2018 vom 04.10.2018
- Baubewilligungsbescheid mit der GZ: 131/9-38/2019 vom 26.07.2019
- Baubewilligungsbescheid mit der GZ: 131/9-46/2021 vom 06.08.2021
- Teil-Fertigstellungsanzeigen vom 23.09.2020 und 30.07.2021
- Vermessungsurkunde von der ZT GmbH Huber & Partner vom 15.04.2021
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Abstellraum, Gärten etc.)
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen
- Empfehlungen des Fachbuches „WEG idgF der WRN 2009“ – Dr. Wolfgang Dirnbacher

Befund

Grundbuchsstand EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch

Liegenschaftsadressen: Pappelweg 2, 4, 6 und 8, 8430 Tillmitsch
Katastralgemeinde: 66182 Tillmitsch
Einlagezahl: 2215
Grundstücksnummer: 2216/2, 2215/8
Bezirksgericht: Leibnitz

Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 2215, Katastralgemeinde 66182 Tillmitsch, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2216/2, 2215/8, befindet sich unter den Orientierungsnummern „Pappelweg 2, 4, 6 und 8“ in der Gemeinde Tillmitsch. Die genaue Lage und Form der Liegenschaft kann dem Lageplan entnommen werden.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft wird eine nicht unterkellerte Wohnhausanlage in Massivbauweise mit 8 Wohnungen errichtet. Die Wohnungen sind auf 4 Häuser aufgeteilt. Alle Häuser bestehen aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. In jedem Haus sind 2 Wohnungen untergebracht. Im Wohnhaus Pappelweg 2 sind die Wohnungen W 2 und W 2a, im Haus 4 sind die Wohnungen 4 und 4a und im Haus 6 sind die Wohnungen 6 und 6a situiert. Diese Wohnungen erstrecken sich über das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss und sind als Maisonettewohnungen ausgeführt. Das Haus 8 beinhaltet 2 Wohnungen – W 8 und W 8a, wobei sich die W 8 im Erdgeschoss und die W 8a im Obergeschoss befindet.

In Summe sind 8 selbstständige Wohnungen auf der Liegenschaft vorhanden. Des Weiteren sind 9 überdachte KFZ-Abstellplätze und 14 KFZ-Abstellplätze im Freien auf der Bewertungsliegenschaft situiert.

Die genaue Größe, Raumaufteilung und Lage der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie der Zubehörflächen sind den beigelegten Parifizierungsplänen zu entnehmen.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft sind

8 selbstständige Wohnungen
0 sonstige selbstständige Räumlichkeiten
9 überdachte KFZ-Abstellplätze
14 KFZ-Abstellplätze im Freien

vorhanden, wobei den einzelnen Wohnungen Akzessorien (Zubehör) zugeordnet sind.

Allgemeinflächen

Allgemeine Teile auf gegenständlicher Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Liegenschaftsanteile, an denen WE gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann bzw. auftragsgemäß nicht bestehen soll:

Pappelweg 2: Technikraum im EG: 1,38m²

Pappelweg 8: Technikraum im EG: 2,95m²

Weitere im Sinne des § 2 Abs. 4 oben nicht ausdrücklich angeführte Liegenschaftsanteile, wie insbesondere allgemeine Zugänge, Laubengänge, Stiegenhäuser, Müllplätze, Fahrradabstellplätze, etc., verbleiben im gemeinsamen Eigentum. Die „allgemeinen Teile“ ergeben sich im Übrigen aus den jeweiligen Tops nicht ausdrücklich zugeordneten Teilen im Sinne des vorliegenden Gutachtens.

Als Allgemeinflächen sind auf der gegenständlichen Liegenschaft unter anderem Verkehrsflächen und Grünflächen für den Zugang zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten vorhanden.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung wurde vom Auftraggeber anhand der zitierten Parifizierungspläne nach den Grundsätzen von Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen „Die Nutzflächen im Wohnrecht“ eigenverantwortlich erstellt und von mir nur stichprobenartig auf Plausibilität überprüft und ohne weitere Verantwortung dem Gutachten zugrunde gelegt.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Sonstige Feststellungen

Das Grundstück Nr. 2215/8 befindet sich derzeit noch gemeinsam mit dem Grundstück Nr. 2216/2 in der EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch. Laut Auftrag wird das Straßengrundstück Nr. 2215/8 mit einer Gesamtfläche von 1.251m² aus der EZ 2215 herausgeteilt und es wird eine neue Einlagezahl erhalten.

Des Weiteren wird laut Auftrag eine Teilfläche von 226m² des Grundstückes Nr. 2216/2 aus der EZ 2215 herausgeteilt und die Grundstücks Nr. 2216/3 mit einer neuen Einlagezahl erhalten.

Die bewertungsgegenständliche Gesamtfläche des Grundstückes Nr. 2216/2 beträgt daher 2.265m² entsprechend der Vermessungsurkunde von der ZT GmbH Huber & Partner vom 15.04.2021.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeugen der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbstständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbstständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idgF ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idgF.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idgF).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs 2 WEG 2002 idgF).

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl 1 übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde in gegenständlicher Bewertung mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im bewertungsgegenständlichen Haus Pappelweg 4 befindliche Wohnung W 4 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbstständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Vorbemerkung für die Nutzwertberechnung

Mitglieder des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen haben aufbauend auf der Empfehlung für Regelnutzwerte in „Der Sachverständige“ auf Grund ihrer Erfahrungen und unter Berücksichtigung des WEG 2002 die nachstehende Tabelle erarbeitet. In begründeten Sonderfällen können auch höhere Zuschläge und Abstriche, als nachstehend vorgeschlagen, in Ansatz gebracht werden.

Regelnutzwerte

Wohnnutzfläche im allgemeinen RNW/m² = 1,00
 Wohnnutzfläche im isolierten Wintergarten
 (Glasbalkon, Veranda) RNW/m² = 1,00
 Wohnnutzfläche im nicht isolierten Wintergarten
 (Glasbalkon, Veranda) RNW/m² = 0,50 – 0,75
 Wohnnutzfläche in Loggia RNW/m² = 0,40 – 0,50

Zuschläge und Abstriche

Zuschläge und Abstriche für Stockwerkslage

Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller) von – 15 % bis – 30 %
 Erdgeschoss bis – 15 %
 Hochparterre bis – 10 %
 Tiefparterre bis – 20 %
 Haus ohne Lift ab 2. Obergeschoss bis – 3 % pro Geschoss
 Terrassengeschoss (Penthouse) bis + 25 %

Zuschläge und Abstriche für Lage innerhalb des Stockwerkes

Bessere oder schlechtere Orientierung
 (Süden/Norden/Aussicht usw.) bis ± 20 %
 Lage bezüglich Umwelteinflüsse
 (Verkehrslärm, Abgase, usw.) bis ± 20 %

Sonstige Zuschläge und Abstriche

Räume mit Dachschrägen ab Raumhöhe über 1,50 m bis – 15 %
 Restflächen mit Raumhöhe weniger als 1,50 m bis – 80 %
 Spitzboden- oder sonstige Stauräume bis – 90 %
 Grundriss (schiefwinkelig, übergroße Gänge,
 Proportionen der Räume, Maisonette usw.) bis ± 20 %
 Ausstattung (WC, Bäder, Heizung usw.) bis ± 20 %
 Reihen- oder Einfamilienhaus in Wohnanlage bis + 10 %

Zuschläge für Terrassen und Balkone

Die Zuschläge für die Ausstattung mit offenen Balkonen und/oder Terrassen werden ausgehend von der Fläche ermittelt. Neben der gesamten Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes ist die Fläche des Balkons und/oder der Terrasse gesondert anzuführen. Gemäß § 8 Abs 2 WEG 2002 sind die Zuschläge für offene Balkone und/oder Terrassen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Es gilt die Rundungsbestimmung des § 8 Abs 1 WEG 2002 erster Satz. 5 % bis 35 % des Regelnutzwertes von 1,00 in Abhängigkeit der Lage, Größe, Figuration und Flächenrelation des Balkons und/oder der Terrasse zur Nutzfläche des WE-Objektes.

Sonstige selbstständige Räumlichkeiten

Nachstehende Empfehlungen gelten für gemischt genutzte Liegenschaften, in denen das Vergleichsobjekt eine „Wohnung“ ist. Zuschläge und Abstriche zu den unten angeführten Regelnutzwerten sind nach der Verkehrsauffassung (Berücksichtigung des Verhältnisses der angemessenen Mieten und/oder Verkehrswerte) in Ansatz zu bringen.

Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen $RNW/m^2 = 1,00$
Büroräume, Ordination usw. RNW/m^2 von 0,90 bis 1,20
Werkstätten RNW/m^2 von 0,50 bis 1,00
Lagerräume RNW/m^2 von 0,25 bis 0,50
PKW-Einzelgaragen RNW/m^2 von 0,50 bis 1,00
Abgeschlossene Garagenbox in Tiefgarage RNW/m^2 von 0,50 bis 1,00

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Der zulässige NW/m^2 eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug ist laut WEG 2002 mit 1,00 begrenzt.

Abstellplatz in einem Gebäude RNW/m^2 von 0,50 bis 1,00
Abstellplatz im Freien überdacht RNW/m^2 von 0,60 bis 0,80
Abstellplatz im Freien nicht überdacht RNW/m^2 von 0,40 bis 0,50

Zuschläge und Abstriche für Lage

Gute bis beste Lage (z.B. Innenstadt) bis + 100 %
Mäßige bis schlechte Lage (z.B. Stadtrand) bis - 50 %
Zuschläge und Abstriche für Stockwerkslage
bessere/schlechtere Lage (z.B. 1. oder 2. Untergeschoss) bis ± 20 %
Zuschläge und Abstriche für Lage innerhalb des
Stockwerkes bessere/schlechtere Lage zur Einfahrt,
zum Lift, Zufahrtssituation, usw. bis ± 20 %
Sonstige Zuschläge und Abstriche bessere/schlechtere
Nutzbarkeit wegen Breite und/oder Länge bis ± 20 %
Wegen Ausstattung (z.B. Waschplatz) möglich

Zubehörobjekte

Lattenverschlag RNW/m^2 von 0,10 bis 0,20
Kellerabteil/Kellerraum ohne Fenster RNW/m^2 von 0,20 bis 0,40
Kellerabteil/Kellerraum mit Fenster RNW/m^2 von 0,25 bis 0,45
Dachbodenabteil RNW/m^2 von 0,15 bis 0,20
Hausgarten RNW/m^2 von 0,05 bis 0,15
Lagerplatz, sonstige Freiflächen RNW/m^2 von 0,10 bis 0,25
Terrassen und Balkone als Zubehör RNW/m^2 von 0,15 bis 0,25

Gutachten

Nutzflächenaufstellung

Pappelweg 2

W 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	EG	6,07	
WC	EG	2,82	
Abstellraum	EG	2,08	
Wohnraum/Küche	EG	31,71	42,68
Vorraum	OG	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	41,32
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	
Balkon	OG	7,76	17,76
Zubehör			
Grünfläche W 2	EG	118,88	
Grünfläche 1 W 2	EG	24,10	
Box W 2	EG	3,57	146,55
Nutzfläche			84,00

W 2a

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	EG	6,07	
WC	EG	3,20	
Abstellraum	EG	2,30	
Wohnraum/Küche	EG	31,71	43,28
Vorraum	OG	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	41,32
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	
Balkon	OG	7,76	17,76
Zubehör			
Grünfläche W 2a	EG	157,28	
Box W 2a	EG	3,57	160,85
Nutzfläche			84,60

Pappelweg 4**W 4**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	EG	6,55	
WC	EG	2,96	
Abstellraum	EG	2,05	
Wohnraum/Küche	EG	31,75	43,31
Vorraum	OG	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	41,32
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	
Balkon	OG	8,60	18,60
Zubehör			
Grünfläche W 4	EG	33,79	
Box W 4	EG	3,57	37,36
Nutzfläche			84,63

W 4a

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	EG	6,07	
WC	EG	3,20	
Abstellraum	EG	2,21	
Wohnraum/Küche	EG	31,80	43,28
Vorraum	OG	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	41,32
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	
Balkon	OG	8,60	18,60
Zubehör			
Grünfläche W 4a	EG	76,96	
Box W 4a	EG	3,57	80,53
Nutzfläche			84,60

Pappelweg 6

W 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	EG	6,55	
WC	EG	2,04	
Abstellraum	EG	2,91	
Wohnraum/Küche	EG	31,75	43,25
Vorraum	OG	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	41,32
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	
Balkon	OG	7,76	17,76
Zubehör			
Grünfläche W 6	EG	112,38	
Grünfläche 1 W 6	EG	26,63	
Box W 6	EG	3,57	142,58
Nutzfläche			84,57

W 6a

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	EG	6,07	
WC	EG	3,20	
Abstellraum	EG	2,21	
Wohnraum/Küche	EG	31,80	43,28
Vorraum	OG	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	41,32
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	
Balkon	OG	7,76	17,76
Zubehör			
Grünfläche W 6a	EG	119,19	
Box W 6a	EG	3,57	122,76
Nutzfläche			84,60

Pappelweg 8**W 8**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	EG	11,46	
WC	EG	1,65	
Bad	EG	5,33	
Wohnraum/Küche	EG	25,07	
Schlafzimmer	EG	11,79	
Zimmer 1	EG	10,08	
Zimmer 2	EG	10,08	75,46
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	10,00
Zubehör			
Abstellraum W 8	EG	5,47	
Grünfläche W 8	EG	144,16	
Grünfläche 1 W 8	EG	21,52	171,15
Nutzfläche			75,46

W 8a

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	OG	11,46	
WC	OG	1,65	
Bad	OG	5,33	
Wohnraum/Küche	OG	25,07	
Schlafzimmer	OG	11,79	
Zimmer 1	OG	10,08	
Zimmer 2	OG	10,08	75,46
Zuschläge			
Balkon	OG	11,25	11,25
Zubehör			
Abstellraum W 8a	OG	8,69	8,69
Nutzfläche			75,46

KFZ-Abstellplätze**CP 1**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		21,30
Nutzfläche			21,30

CP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		13,75
Nutzfläche			13,75

PP 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 21

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 22

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 23

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 24

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 25

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 26

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 27

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 28

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 29

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 30

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP 31

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Ermittlung der Nutzwerte / m²**Pappelweg 2****W 2**

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Regelnutzwert OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		1,000
WC	EG		1,000
Abstellraum	EG		1,000
Wohnraum/Küche	EG		1,000
Vorraum	OG		1,000
Dusche/WC	OG		1,000
Schlafzimmer	OG		1,000
Kinderzimmer 1	OG		1,000
Kinderzimmer 2	OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Balkon	OG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Grünfläche W 2	EG	0,10 je m ²	0,100
Grünfläche 1 W 2	EG	0,10 je m ²	0,100
Box W 2	EG	0,30 je m ²	0,300

W 2a

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Regelnutzwert OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		1,000
WC	EG		1,000
Abstellraum	EG		1,000
Wohnraum/Küche	EG		1,000
Vorraum	OG		1,000
Dusche/WC	OG		1,000
Schlafzimmer	OG		1,000
Kinderzimmer 1	OG		1,000
Kinderzimmer 2	OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Balkon	OG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Grünfläche W 2a	EG	0,10 je m ²	0,100
Box W 2a	EG	0,30 je m ²	0,300

Pappelweg 4**W 4 (Regelwohnung)**

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Regelnutzwert OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		1,000
WC	EG		1,000
Abstellraum	EG		1,000
Wohnraum/Küche	EG		1,000
Vorraum	OG		1,000
Dusche/WC	OG		1,000
Schlafzimmer	OG		1,000
Kinderzimmer 1	OG		1,000
Kinderzimmer 2	OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Balkon	OG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Grünfläche W 4	EG	0,10 je m ²	0,100
Box W 4	EG	0,30 je m ²	0,300

W 4a

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Regelnutzwert OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		1,000
WC	EG		1,000
Abstellraum	EG		1,000
Wohnraum/Küche	EG		1,000
Vorraum	OG		1,000
Dusche/WC	OG		1,000
Schlafzimmer	OG		1,000
Kinderzimmer 1	OG		1,000
Kinderzimmer 2	OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Balkon	OG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Grünfläche W 4a	EG	0,10 je m ²	0,100
Box W 4a	EG	0,30 je m ²	0,300

Pappelweg 6**W 6**

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Regelnutzwert OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		1,000
WC	EG		1,000
Abstellraum	EG		1,000
Wohnraum/Küche	EG		1,000
Vorraum	OG		1,000
Dusche/WC	OG		1,000
Schlafzimmer	OG		1,000
Kinderzimmer 1	OG		1,000
Kinderzimmer 2	OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Balkon	OG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Grünfläche W 6	EG	0,10 je m ²	0,100
Grünfläche 1 W 6	EG	0,10 je m ²	0,100
Box W 6	EG	0,30 je m ²	0,300

W 6a

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Regelnutzwert OG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		1,000
WC	EG		1,000
Abstellraum	EG		1,000
Wohnraum/Küche	EG		1,000
Vorraum	OG		1,000
Dusche/WC	OG		1,000
Schlafzimmer	OG		1,000
Kinderzimmer 1	OG		1,000
Kinderzimmer 2	OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Balkon	OG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Grünfläche W 6a	EG	0,10 je m ²	0,100
Box W 6a	EG	0,30 je m ²	0,300

Pappelweg 8**W 8**

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:**1,0000**

Abschlag Lage

-5,00%**Nutzwert pro m²****0,9500**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		0,950
WC	EG		0,950
Bad	EG		0,950
Wohnraum/Küche	EG		0,950
Schlafzimmer	EG		0,950
Zimmer 1	EG		0,950
Zimmer 2	EG		0,950
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,190
Zubehör			
Abstellraum W 8	EG	0,80 je m ²	0,800
Grünfläche W 8	EG	0,10 je m ²	0,100
Grünfläche 1 W 8	EG	0,10 je m ²	0,100

W 8a

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	OG		1,000
WC	OG		1,000
Bad	OG		1,000
Wohnraum/Küche	OG		1,000
Schlafzimmer	OG		1,000
Zimmer 1	OG		1,000
Zimmer 2	OG		1,000
Zuschläge			
Balkon	OG	20,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Abstellraum W 8a	OG	0,80 je m ²	0,800

KFZ-Abstellplätze**CP 1**

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 2

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 3

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 4

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 5

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 6

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 7

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 8

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

CP 9

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
 Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,6000

PP 18

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 19

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 20

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 21

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 22

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 23

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 24

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 25

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 26

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 27

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 28

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
 Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 29

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	0,4000
Nutzwert pro m²	0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 30

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	0,4000
Nutzwert pro m²	0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

PP 31

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	0,4000
Nutzwert pro m²	0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien	EG		0,4000

Nutzwertberechnung

Pappelweg 2

W 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	6,07	1,000	6,07	
WC	EG	2,82	1,000	2,82	
Abstellraum	EG	2,08	1,000	2,08	
Wohnraum/Küche	EG	31,71	1,000	31,71	
Vorraum	OG	4,16	1,000	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	1,000	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	1,000	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	1,000	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	1,000	10,34	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,200	2,00	
Balkon	OG	7,76	0,200	2,00	88
Zubehör					
Grünfläche W 2	EG	118,88	0,100	12	
Grünfläche 1 W 2	EG	24,10	0,100	2	
Box W 2	EG	3,57	0,300	1	15
Mindestanteil: 103 von 931 (206 von 1.862)					

W 2a

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	6,07	1,000	6,07	
WC	EG	3,20	1,000	3,20	
Abstellraum	EG	2,30	1,000	2,30	
Wohnraum/Küche	EG	31,71	1,000	31,71	
Vorraum	OG	4,16	1,000	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	1,000	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	1,000	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	1,000	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	1,000	10,34	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,200	2,00	
Balkon	OG	7,76	0,200	2,00	89
Zubehör					
Grünfläche W 2a	EG	157,28	0,100	16	
Box W 2a	EG	3,57	0,300	1	17
Mindestanteil: 106 von 931 (212 von 1.862)					

Pappelweg 4**W 4**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	6,55	1,000	6,55	
WC	EG	2,96	1,000	2,96	
Abstellraum	EG	2,05	1,000	2,05	
Wohnraum/Küche	EG	31,75	1,000	31,75	
Vorraum	OG	4,16	1,000	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	1,000	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	1,000	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	1,000	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	1,000	10,34	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,200	2,00	
Balkon	OG	8,60	0,200	2,00	89
Zubehör					
Grünfläche W 4	EG	33,79	0,100	3	
Box W 4	EG	3,57	0,300	1	4
Mindestanteil: 93 von 931 (186 von 1.862)					

W 4a

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	6,07	1,000	6,07	
WC	EG	3,20	1,000	3,20	
Abstellraum	EG	2,21	1,000	2,21	
Wohnraum/Küche	EG	31,80	1,000	31,80	
Vorraum	OG	4,16	1,000	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	1,000	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	1,000	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	1,000	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	1,000	10,34	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,200	2,00	
Balkon	OG	8,60	0,200	2,00	89
Zubehör					
Grünfläche W 4a	EG	76,96	0,100	8	
Box W 4a	EG	3,57	0,300	1	9
Mindestanteil: 98 von 931 (196 von 1.862)					

Pappelweg 6**W 6**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	6,55	1,000	6,55	
WC	EG	2,04	1,000	2,04	
Abstellraum	EG	2,91	1,000	2,91	
Wohnraum/Küche	EG	31,75	1,000	31,75	
Vorraum	OG	4,16	1,000	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	1,000	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	1,000	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	1,000	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	1,000	10,34	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,200	2,00	
Balkon	OG	7,76	0,200	2,00	89
Zubehör					
Grünfläche W 6	EG	112,38	0,100	11	
Grünfläche 1 W 6	EG	26,63	0,100	3	
Box W 6	EG	3,57	0,300	1	15
Mindestanteil: 104 von 931 (208 von 1.862)					

W 6a

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	6,07	1,000	6,07	
WC	EG	3,20	1,000	3,20	
Abstellraum	EG	2,21	1,000	2,21	
Wohnraum/Küche	EG	31,80	1,000	31,80	
Vorraum	OG	4,16	1,000	4,16	
Dusche/WC	OG	4,71	1,000	4,71	
Schlafzimmer	OG	11,77	1,000	11,77	
Kinderzimmer 1	OG	10,34	1,000	10,34	
Kinderzimmer 2	OG	10,34	1,000	10,34	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,200	2,00	
Balkon	OG	7,76	0,200	2,00	89
Zubehör					
Grünfläche W 6a	EG	119,19	0,100	12	
Box W 6a	EG	3,57	0,300	1	13
Mindestanteil: 102 von 931 (204 von 1.862)					

Pappelweg 8**W 8**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	11,46	0,950	10,89	
WC	EG	1,65	0,950	1,57	
Bad	EG	5,33	0,950	5,06	
Wohnraum/Küche	EG	25,07	0,950	23,82	
Schlafzimmer	EG	11,79	0,950	11,20	
Zimmer 1	EG	10,08	0,950	9,58	
Zimmer 2	EG	10,08	0,950	9,58	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,190	2,00	74
Zubehör					
Abstellraum W 8	EG	5,47	0,800	4	
Grünfläche W 8	EG	144,16	0,100	14	
Grünfläche 1 W 8	EG	21,52	0,100	2	20
Mindestanteil: 94 von 931 (188 von 1.862)					

W 8a

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	OG	11,46	1,000	11,46	
WC	OG	1,65	1,000	1,65	
Bad	OG	5,33	1,000	5,33	
Wohnraum/Küche	OG	25,07	1,000	25,07	
Schlafzimmer	OG	11,79	1,000	11,79	
Zimmer 1	OG	10,08	1,000	10,08	
Zimmer 2	OG	10,08	1,000	10,08	
Zuschläge					
Balkon	OG	11,25	0,200	2,00	77
Zubehör					
Abstellraum W 8a	OG	8,69	0,800	7	7
Mindestanteil: 84 von 931 (168 von 1.862)					

KFZ-Abstellplätze**CP 1**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	21,30	0,600	12,78	13
Mindestanteil: 13 von 931 (26 von 1.862)					

CP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	12,50	0,600	7,50	8
Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)					

CP 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	12,50	0,600	7,50	8

Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)

CP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	12,50	0,600	7,50	8

Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)

CP 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	12,50	0,600	7,500	8

Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)

CP 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	12,50	0,600	7,50	8

Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)

CP 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	12,50	0,600	7,50	8

Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)

CP 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	12,50	0,600	7,50	8

Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)

CP 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	13,75	0,600	8,25	8

Mindestanteil: 8 von 931 (16 von 1.862)

PP 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)

PP 19

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 20

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 21

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 22

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 23

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 24

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 25

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 26

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 27

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 28

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 29

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 30

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

PP 31

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 931 (10 von 1.862)					

Zusammenfassung

8430 Tillmitsch, Pappelweg 2

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
W 2	EG, OG	84,00	103 / 931	206 / 1.862	11,064
W 2a	EG, OG	84,60	106 / 931	212 / 1.862	11,386

8430 Tillmitsch, Pappelweg 4

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
W 4	EG, OG	84,63	93 / 931	186 / 1.862	9,989
W 4a	EG, OG	84,60	98 / 931	196 / 1.862	10,527

8430 Tillmitsch, Pappelweg 6

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
W 6	EG, OG	84,57	104 / 931	208 / 1.862	11,171
W 6a	EG, OG	84,60	102 / 931	204 / 1.862	10,957

8430 Tillmitsch, Pappelweg 8

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
W 8	EG	75,46	94 / 931	188 / 1.862	10,097
W 8a	OG	75,46	84 / 931	168 / 1.862	9,023

KFZ-Abstellplätze überdacht

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
CP 1	EG	21,30	13 / 931	26 / 1.862	1,396
CP 2	EG	12,50	8 / 931	16 / 1.862	0,859
CP 3	EG	12,50	8 / 931	16 / 1.862	0,859
CP 4	EG	12,50	8 / 931	16 / 1.862	0,859
CP 5	EG	12,50	8 / 931	16 / 1.862	0,859
CP 6	EG	12,50	8 / 931	16 / 1.862	0,859
CP 7	EG	12,50	8 / 931	16 / 1.862	0,859
CP 8	EG	12,50	8 / 931	16 / 1.862	0,859
CP 9	EG	13,75	8 / 931	16 / 1.862	0,859

KFZ-Abstellplätze im Freien

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
PP 18	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 19	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 20	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 21	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 22	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 23	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 24	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 25	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 26	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 27	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 28	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 29	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 30	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537
PP 31	EG	12,50	5 / 931	10 / 1.862	0,537

Summe: 931 / 931 (1.862 / 1.862)

Köflach, am 26.08.2021

Köflach, am 26.08.2021

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 idgF WRN 2015 über den Bestand an selbstständigen Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bezirksgericht: Leibnitz
Grundbuch: 66182 Tillmitsch
Einlagezahl: 2215
Grundstück Nr.: 2216/2, 2215/8
Adresse: **8430 Tillmitsch, Pappelweg 2, 4, 6 und 8**

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 idgF WRN 2015 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter selbstständiger Wohnungen, sonstiger selbstständiger Räumlichkeiten und vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 8

Sonstige selbstständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: 23
9 KFZ-Abstellplätze überdacht
14 KFZ-Abstellplätze im Freien

insgesamt: **31 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Es befinden sich keine wohnungseigentumstaugliche Objekte auf der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum nicht begründet wird bzw. werden kann.

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Einreichpläne vom 25.07.2018, 28.06.2019 und 03.03.2021, die Bescheide vom 04.10.2018, 26.07.2019 und 06.08.2021, sowie die Parifizierungspläne vom August 2021.

Ing. Claudia
Zöberer

Mag. iur. Johanna
PUTZENDOPFER-GERLEBAUER

Ergeht nachrichtlich an: Gemeinde Tillmitsch

Nutzwertgutachten

Seite 34 von 34

BEILAGEN

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66182 Tillmitsch
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 2215

Letzte TZ 7396/2020

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2215/8	G Sonst(10)	* 1251	
2216/2	G Landw(10)	(* 2491)	Änderung in Vorbereitung Pappelweg 6 Pappelweg 8 Pappelweg 2 Pappelweg 4
GESAMTFLÄCHE			(3742) Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 2 a 3702/2018 Kaufvertrag 2018-03-23 Zuschreibung Gst 2216/2 aus EZ 83
- 5 a 7396/2020 Grunddienstbarkeit Mitbenutzung des Müllplatzes
auf Gst 2215/1 für Gst 2216/2
- 6 a 7396/2020 Grunddienstbarkeit Zugang zum Stromverteilerkasten
auf Gst 2215/1 für Gst 2216/2
- 7 a 7396/2020 Grunddienstbarkeit Verlegung und Betrieb von Ver- und
Entsorgungsleitungen auf Gst 2215/1 für Gst 2216/2

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Grüne Oase Bau GmbH (FN 505534h)

ADR: Landscha an der Mur 70, Gabersdorf 8424

a 3311/2019 IM RANG 2602/2019 Sacheinlagevertrag 2019-04-12
Eigentumsrecht

b 9479/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-12-13

***** C *****

- 1 a 3311/2019 Pfandurkunde 2019-03-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.089.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
- 2 a 8572/2019 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 2.421.000,-- bis 2020-11-15 für Volksbank Steiermark AG
(FN 421966p)
- 3 a 7396/2020
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art
auf Gst 2215/8
gemäß Punkt 2 A Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-28
für Gst 2215/1
- 4 a 7396/2020
DIENSTBARKEIT Mitbenutzung der Spielfläche auf Gst 2216/2
gemäß Punkt 2 B Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-28
für Gst 2215/1

5 a 7396/2020

DIENSTBARKEIT Verlegung und Betrieb von Ver- und
Entsorgungsleitungen auf Gst 2215/8 2216/2
gemäß Punkt 2 E Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-28
für Gst 2215/1

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

24.08.2021 11:53:22



VERMESSUNG
HUBER PARTNER

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker für Vermessungswesen

Kadagasse 17
8430 Leibnitz
T 03452 84342
F 03452 85575

leibnitz@dihuber.at www.dihuber.at

VERMESSUNGSSURKUNDE

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
Signaturwert	dup2VWTOImHLIRhcBPhD90Yr4DWx6NfyGrmvfcr+z7BWjU6lx/Jqc8ozq/Q9mbmbHnUnL/6EaNVmykHIPpw==	
 staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker	Signator	Dipl.-Ing. Martin Steinegger Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Kanzleisitz: Leibnitz
	Signatordatum	UTC 2021-05-01T10:53:26
	Zertifizierungsdienst	CN=a-sign-Premium-Sig-05,OU=a-sign-Premium-Sig-05, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da tenverkehr GmbH,C=AT
	Seriennummer	1573778620
	Algorithmus	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaerv1.1.0
Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b	

Katastralgemeinde: 66182 Tillmitsch

Gerichtsbezirk: Leibnitz

Geschäfts-Zahl: 190965-1

Plandatum: 15.04.2021



Befugnis: 10.07.2018 Zahl: 91.514/0361-l/3/2018

						TEILUNGS AUSWEIS						Vermessungsamt: Leibnitz											
												Gerichtsbezirk: Leibnitz											
Seite 1 von 1						GZ: 190965-1						Kat. Gem.: 66182, Tillmitsch											
Stand vor der Vermessung						Tr.	Abfall			Zuwachs			Stand nach der Vermessung										
Gst.Nr.	EZ	Ben	G	Fläche	Eigentümer	Stk.	B	zu	Gst.Nr.	zu	EZ	Fl.	aus	Gst.Nr.	aus	EZ	Fl.	Gst.Nr.	Ben	G	Br	Fl	Eigentümer
2216/2	2215	LN1	G	o 2491	Grüne Oase Bau GmbH (505534h) (FB 505534h), 1/1 Landscha an der Mur 70 8424 Gabersdorf	1	o		2216/3		NEU 1	2 26						2216/2	LN1	G	Ro	22 65	Grüne Oase Bau GmbH (505534h) (FB 505534h), 1/1 Landscha an der Mur 70 8424 Gabersdorf
						1	o						2216/2		2215	2 26		2216/3	SB4	G	o	2 26	lt. Vertrag
Summen				24 91								2 26				2 26						24 91	
Datum der Vermessung: 15.04.2021 ARTEN DER FLÄCHENERMITTLUNG: R = (Rest-) Fläche lt. Kataster, Ro = Restfläche Original o = Flächenberechnung aus Koordinaten g = graphische Flächenbestimmung aus Mappenkopie uBF = Ursprünglicher Berechnungsfehler																							



VERMESSUNG
HUBER PARTNER

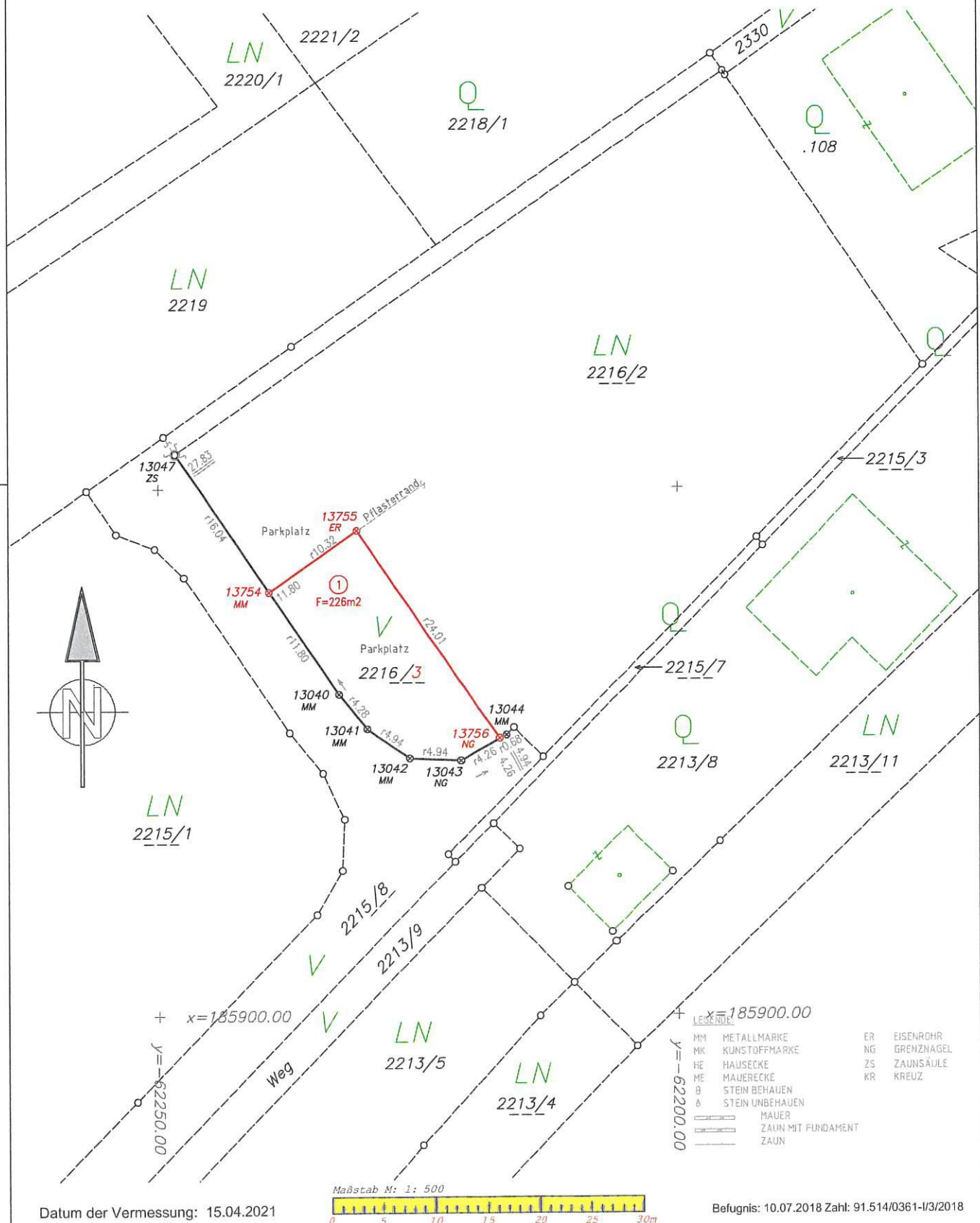
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker für Vermessungswesen
Kadagasse 17 T 03452 84342 leibnitz@dihuber.at
8430 Leibnitz F 03452 85575 www.dihuber.at

KG.: 66182 Tillmitsch

Ger.Bez.: Leibnitz

GZ.: 190965-1

KATASTER U. NATUR M: 1:500



Koordinatenverzeichnis

Punkte	Ind.	Y [m]	X [m]	Klassifizierung mPLG [cm]	GFN	Bemerkung
--------	------	-------	-------	---------------------------	-----	-----------

1. Festpunkte

54-190A1		-62399.01	186050.79
66182-24A1		-62099.84	185970.81
66182-110E1		-61905.98	186230.56
66182-113E1		-62383.20	185624.86

2. Grenzpunkte

Überprüfte Grenzpunkte

13040	G	-62232.52	185930.45	überprüft	1798/2019
13041	G	-62229.78	185927.15	überprüft	1798/2019
13042	G	-62225.71	185924.35	überprüft	1798/2019
13043	G	-62220.77	185924.13	überprüft	1798/2019
13044	G	-62216.46	185926.55	überprüft	1798/2019
13047	G	-62248.32	185953.36	überprüft	1798/2019

Neue Grenzpunkte

13754		-62239.22	185940.16	neu
13755		-62230.70	185945.99	neu
13756		-62217.06	185926.23	neu

ETRS89-Punkte	X	Y	Z	Messdatum
---------------	---	---	---	-----------

1. Festpunkte

54-190A1	4213914.927	1169784.595	4627629.713	16.06.2003
66182-24A1	4213888.546	1170088.574	4627576.992	04.11.2014
66182-110E1	4213654.958	1170222.105	4627757.776	04.11.2014
66182-113E1	4214208.306	1169887.092	4627338.064	09.04.2015

2. Grenzpunkte

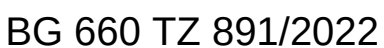
Überprüfte Grenzpunkte

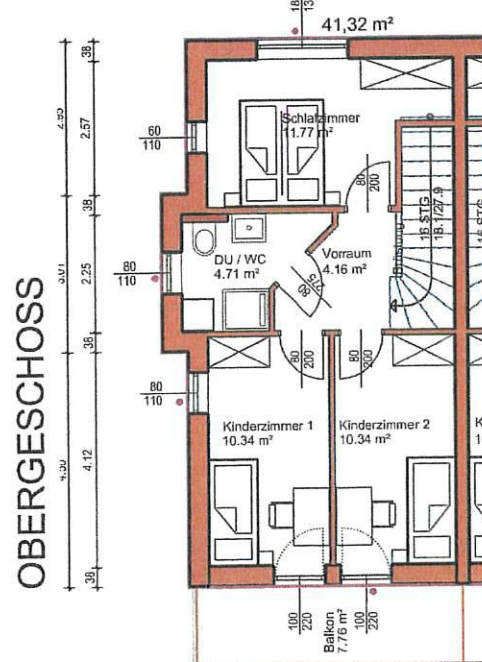
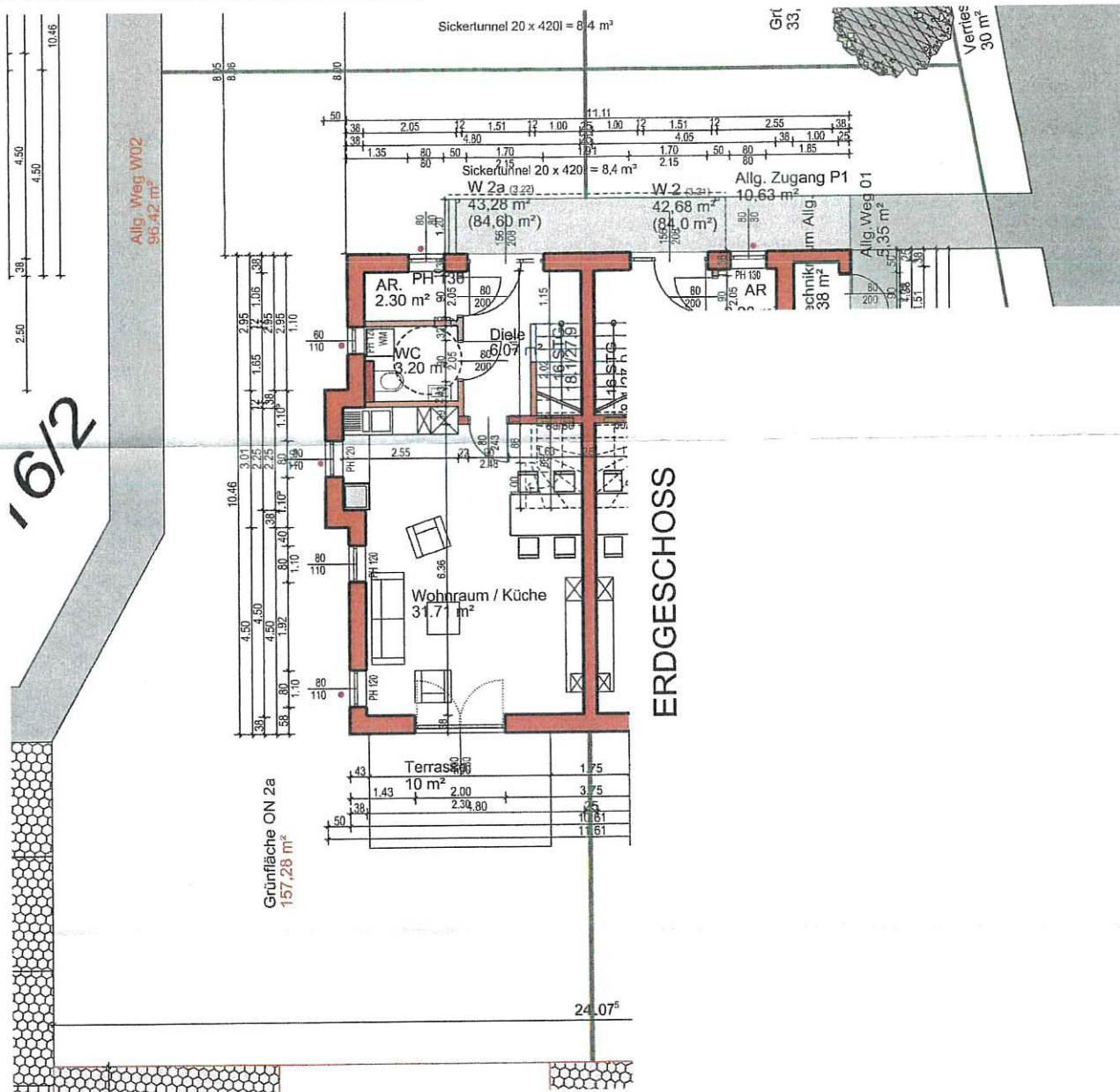
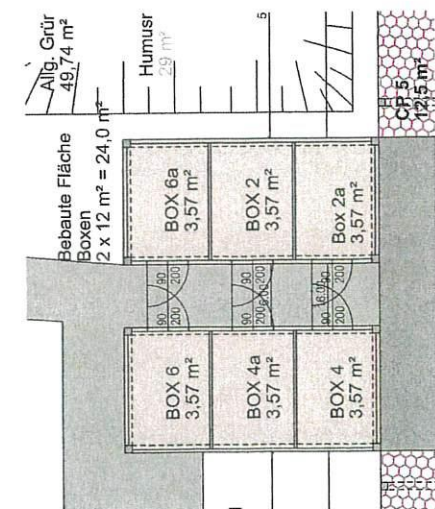
13040	4213953.097	1169969.278	4627548.303	15.04.2021
13041	4213954.634	1169972.615	4627545.967	15.04.2021
13042	4213955.481	1169977.079	4627544.191	15.04.2021
13043	4213954.289	1169981.856	4627544.048	15.04.2021
13044	4213951.343	1169985.516	4627545.680	15.04.2021
13047	4213941.406	1169949.373	4627563.818	15.04.2021

Neue Grenzpunkte

13754	4213948.106	1169960.828	4627554.827	15.04.2021
13755	4213941.685	1169967.825	4627558.878	15.04.2021
13756	4213951.783	1169984.993	4627545.480	15.04.2021

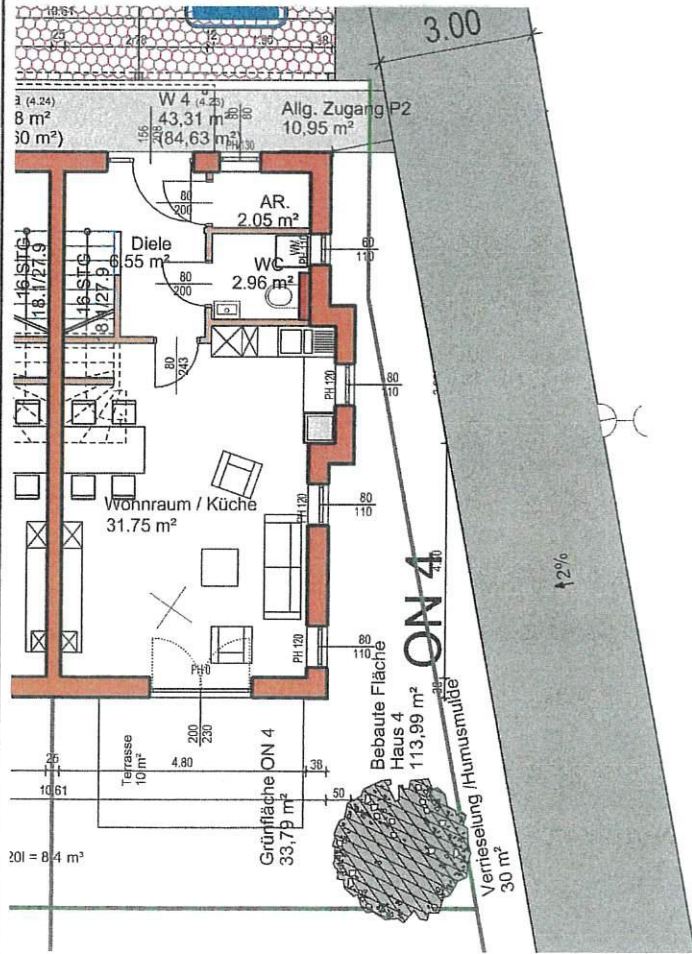
Festpunktanschluss an GFN 1798/2019/66 (eigene GZ 190965)





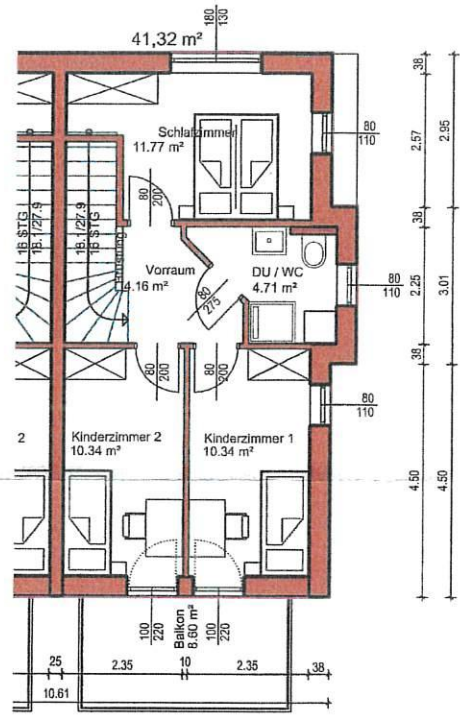
ON 2a (Hausnummer 2) M=1:100

25.8.2021



ERDGESCHOSS

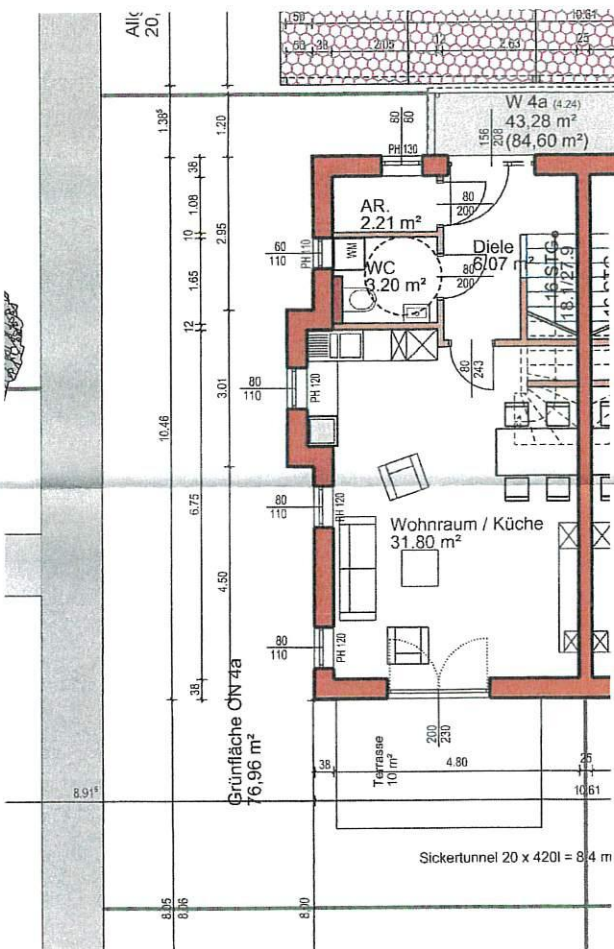
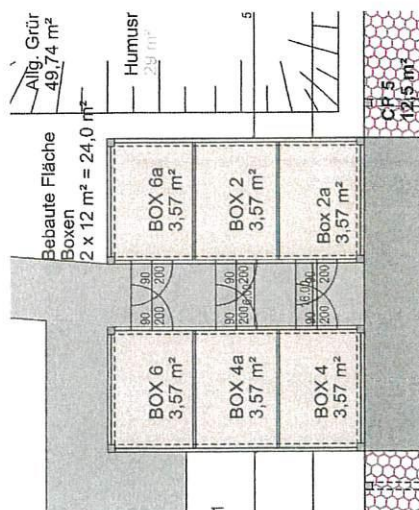
OBERGESCHOSS



ON 4

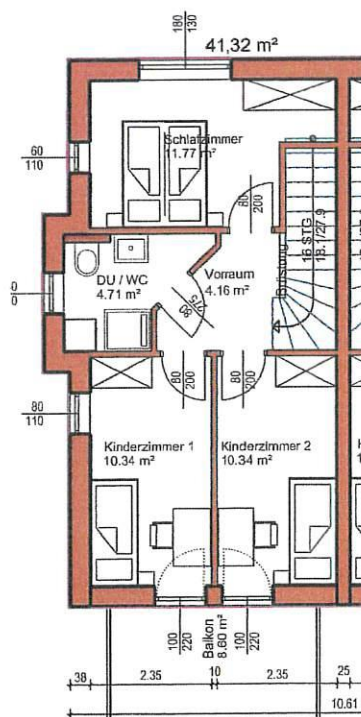
ON 4 (Hausnummer 4) M=1:100

25.8.2021 drf



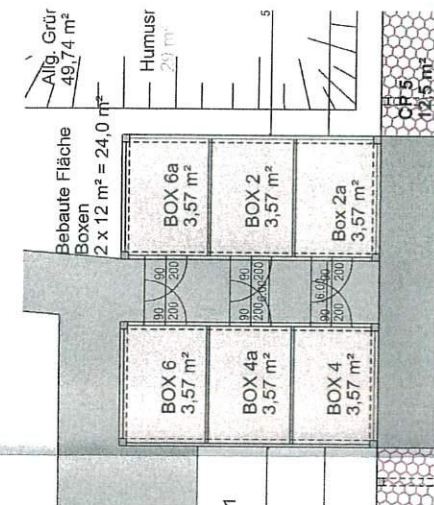
ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

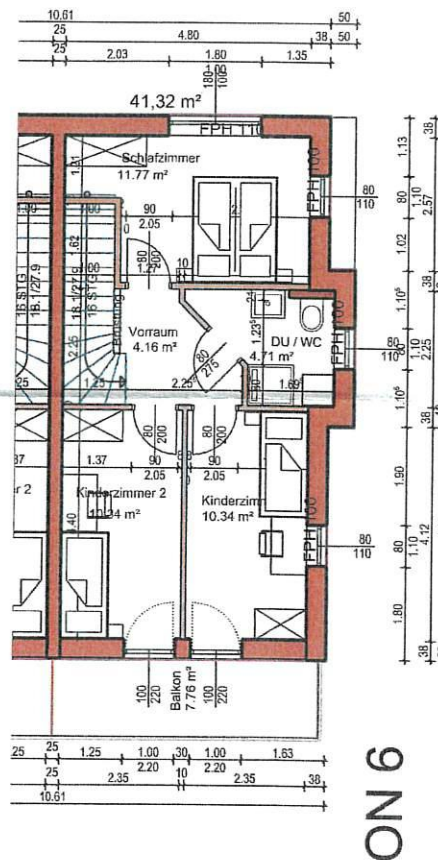


ON 4a (Hausnummer 4) M=1:100

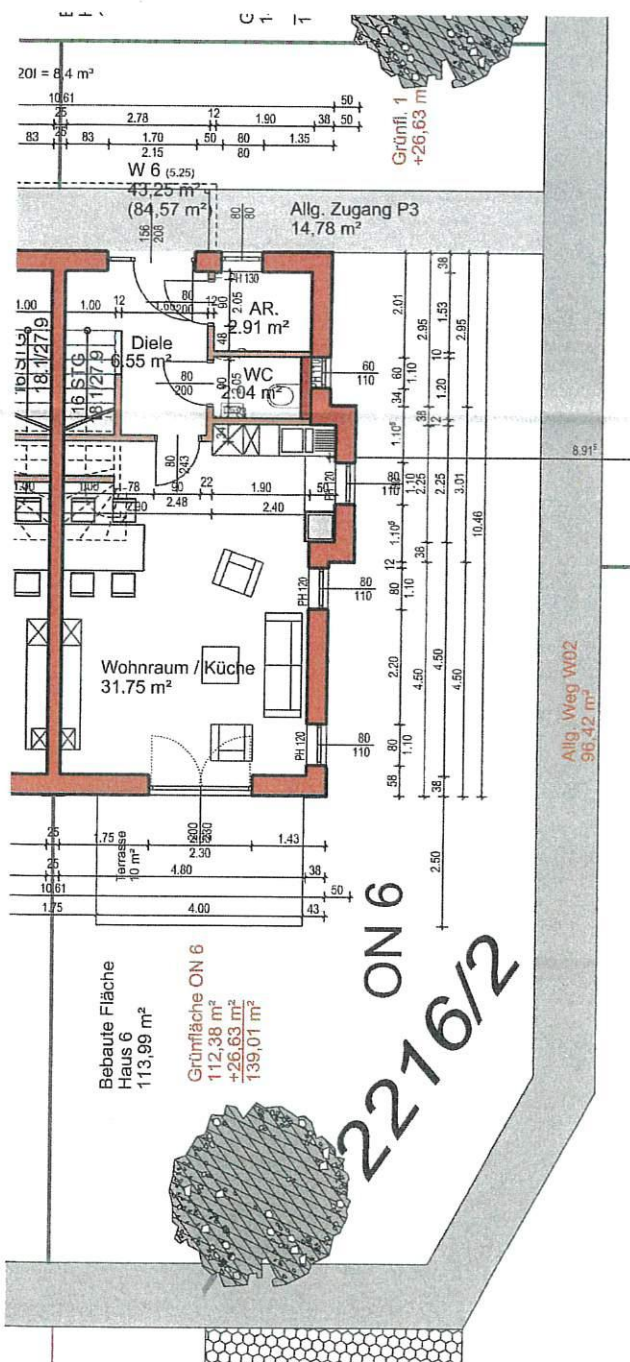
25.8.2021 dlf



OBERGESCHOSS

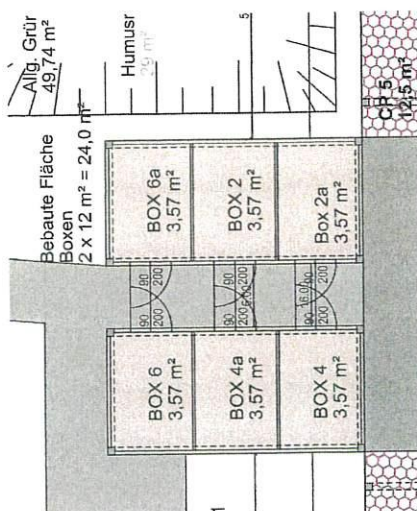
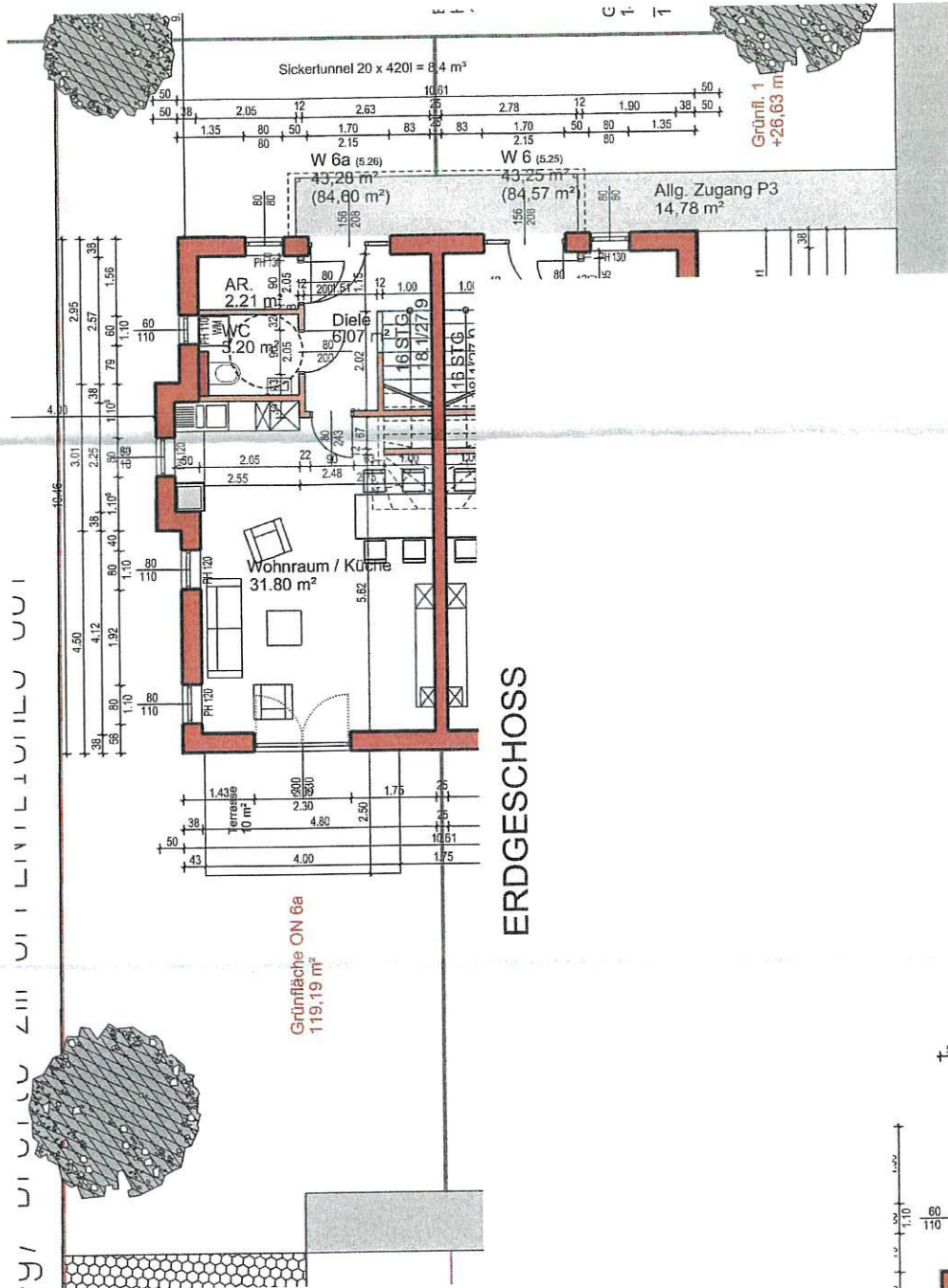


ERDGESCHOSS

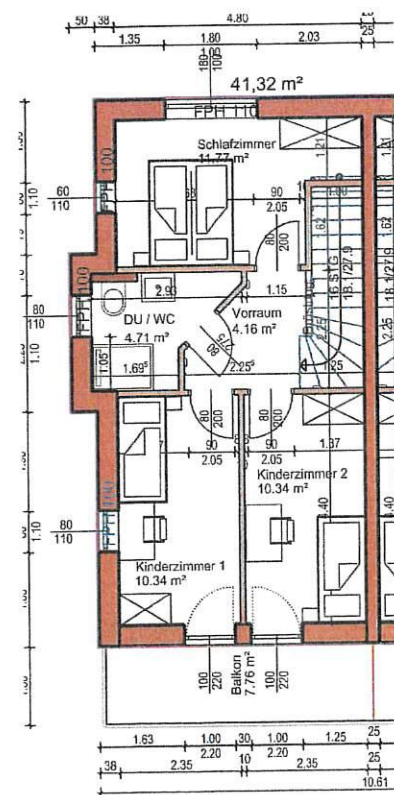


ON 6 (Hausnummer 6) M=1:100

25.8.2024

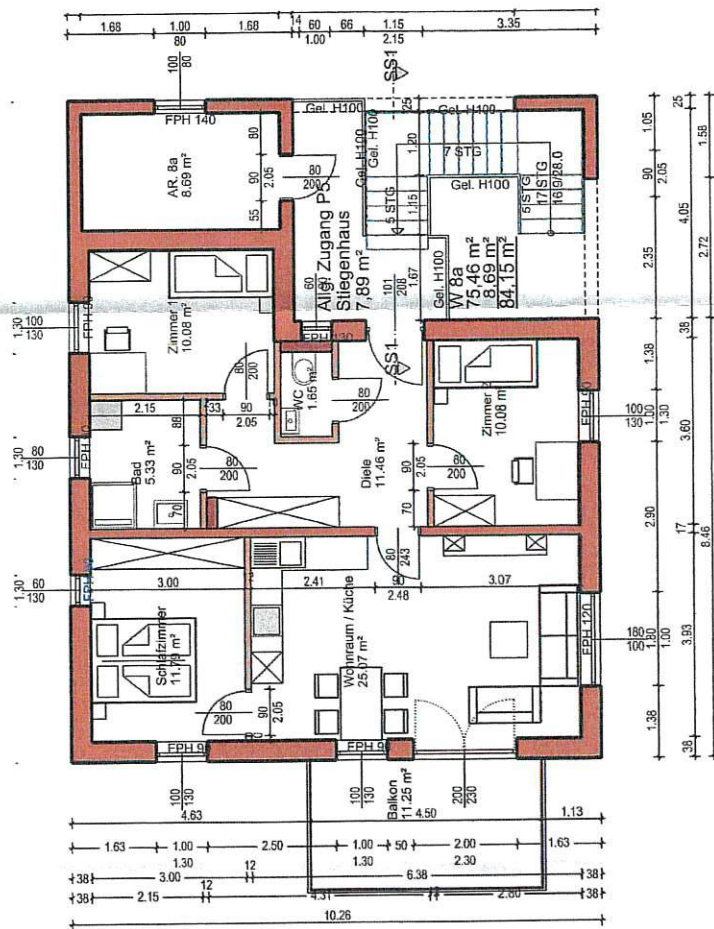


OBERGESCHOSS



ON 6a (Hausnummer 6) M=1:100

25.8.2021 dbr



ON 8a

OBERGESCHOSS

25.8.2021 *chf*



