

Verkehrswert – EZ 267, KG 72175 St. Ruprecht bei Klagenfurt,
B-LNr 34 100/680 Anteile, Gr Nr 162/2, .226, 742/8 und 742/9, BG Klagenfurt
9020 Klagenfurt, Billrothstraße 6

BAUMEISTER

ING. MANFRED SCHREIBMAYER

ALLG. BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN

A - 9081 REIFNITZ - HASELWEG 8

Mobil: 0664 / 4506150, E-Mail: manschrei@net4you.at

ERGÄNZUNG ZUM GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES TOP 1 – SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT – LAGERRAUM – KELLER

auf der Liegenschaft EZ 267
Grundbuch 72175 St. Ruprecht bei Klagenfurt
BG Klagenfurt
BLNr.: 34
Anteile 100/680
Gr Nr 162/2, .226, 742/8 und 742/9

13 E 30/23v

STICHTAG: 22. 7. 2024



3 - fach: 1 x Erstaussfertigung
2 x Mehraussfertigung

Ergänzende Beschreibung, ob angeführter Liegenschaftsanteil im Gutachten vom 11. 3. 2024 bewohnbar ist bzw. darf, Schätzung Liegenschaft nicht bewohnbar.

Unterlagen betreffend der Liegenschaftsanteile EZ 267 GB 72175 Top 1 mit 100/680 Anteile wurden dem SV am 9. 7. 2024 im Bauamt Magistrat Klagenfurt von Fr. MMag. Diana Gugl-Angerer übergeben.

Stellungnahme durch das Amt BAURECHT UND GEWERBERECHT – Magistrat Klagenfurt:

Im Bescheid der Abteilung Baurecht und Gewerberecht – Magistrat Klagenfurt – vom 21. 3. 2022 ist festgehalten, dass **die Verwendung der Räumlichkeiten als Wohnung sofort zu unterlassen ist.**

Weiters ist der rechtmäßige Zustand durch Verschiebung des Durchbruches in der Tragenden Wand, der Einbau einer Dusche und das WC wiederherzustellen.

Durch einen Rückbau der als Geschäft gewidmeten Räumlichkeit und deren zu unterlassenen Verwendung der Räumlichkeit als Wohnung entsteht der seinerzeit baugenehmigte Kellerraum (Top 1 – Geschäft).

Somit ergibt sich für Top 1 ein Kellerraum bzw. Lagerraum.

Im Gutachten vom 11. 3. 2024 wurde der Verkehrswert – Top 1 – als Wohnung genutzt – mit € 52.000.- bestimmt.

Nach den Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte des Hauptverbandes der Sachverständigen im Heft 3/2023 wird ein Kellerraum, Kellerabteil, Einlagerungsraum und Ähnliches mit **0,25 %** vom Regelnutzwert einer Wohnfläche mit 1,00 je m² festgehalten. Dieser Nutzwertfaktor gilt für Zubehörobjekten.

Für sonstige selbständige Räumlichkeiten wird im Heft 3/2023 für Lagerräume ein Nutzwert je Quadratmeter von 0,25 – 0,50 empfohlen. Aus den empfohlenen Regelnutzwerten wird der Keller mit dem Wert 0,25 % gegenüber der Wohnung gerechnet.

Der Verkehrswert von Top 1 – sonstige selbständige Räumlichkeit –
Keller, Lagerraum, beträgt demnach – Verkehrswert aus Gutachten
vom 11. 3. 2024 für Top 1 – bewohnbar € 52.000.-
€ 52.000.- x 0,25 % = € 13.000.-

Verkehrswert der Liegenschaft, nicht bewohnbar,
nach Rückbau gem. Bescheid vom Magistrat Klagenfurt
€ 13.000,00
(dreizehntausend Euro)

Reifnitz, am 23. 7. 2024
Bmst. Ing. Manfred Schreibmayer



Beilagen:
Bescheid – Magistrat Klagenfurt –
Mag.ZI.BG-Bau 24/257/2019 aus 21. 3. 2022
Auszug aus Sachverständige Heft 3/2023 - Empfehlung Nutzwerte
Grundriss Keller und Obergeschoße – aus Bauakt Magistrat

BAURECHT UND GEWERBERECHT



Bau- und Grundstücksangelegenheiten

eigener Wirkungsbereich

MMag. Diana Gugl-Angerer

4. Stock, Zimmer Nr. 412

T +43 463 537-3421

diana.gugl-angerer@klagenfurt.at

Mag.Zl. BG-Bau 24/257/2019
Nedeljko Stojinovic
Auftrag zur Herstellung
des rechtmäßigen Zustandes

Klagenfurt am Wörthersee, 21.03.2022

BESCHEID

SPRUCH

Gemäß § 36 Abs. 1 K-BO 1996 wird Herr Nedeljko Stojinovic als Rechtsnachfolger von Frau Safeta Kozar, als Eigentümer der Räumlichkeiten im Kellergeschoss des Objektes in der Billrothstraße 6, auf Grundstück 226, KG St. Ruprecht, der Auftrag erteilt, binnen einer Frist von zwei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides für die genehmigungsfähigen Baumaßnahmen um Änderungsbewilligung anzusuchen oder binnen weiterer zwei Monate den rechtmäßigen Zustand durch Verschiebung des Durchbruches in der tragenden Wand, Einbau Dusche, WC wiederherzustellen. Die Verwendung der Räumlichkeiten als Wohnung ist sofort zu unterlassen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten zulässig. Die Beschwerde ist schriftlich innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Neuer Platz 1, 9010 Klagenfurt am Wörthersee, einzubringen.

Die Beschwerde kann auch

- per Telefax (+43 (0)463 537-6242)
- oder per E-Mail (baurecht.gewerberecht@klagenfurt.at) eingebracht werden.

Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (zB Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides (geben Sie bitte das Bescheiddatum und das Geschäftszeichen an),
- die Bezeichnung der belangten Behörde (Behörde, die den Bescheid erlassen hat),
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- -das Begehren und -die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden. Diese kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr in Verzug dringend geboten ist.



- Für die Beschwerde oder einen Wiedereinsetzungs- oder Wiederaufnahmeantrag (jeweils samt Beilagen) ist eine Gebühr von 30 Euro,
- für einen Vorlageantrag (samt Beilagen) ist eine Gebühr von 15 Euro
- für einen von einer Beschwerde gesondert eingebrachten Antrag (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde eine Gebühr von 15 Euro

durch Einzahlung auf das Konto des Finanzamtes Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabeart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist ein gesonderter Beleg vorzulegen.

BEGRÜNDUNG

Am 01.07.2019 wurde im Rahmen einer kommissionellen Überprüfung der von Ihnen erworbenen Räumlichkeiten im Kellergeschoss Nachstehendes festgestellt und niederschriftlich festgehalten:

„Festgehalten wird, dass mit Bescheid vom 11.02.1985 in den Kellerräumlichkeiten zwei Räume mit jeweils ca. 30 m² als Geschäft gewidmet wurden.“

Nunmehr wurde festgestellt, dass nachstehende bauliche Änderungen vorgenommen wurden, welche einer Bewilligungspflicht unterliegen:

Verschiebung des Durchbruches in der tragenden Wand der westlichen Geschäftsfläche in Richtung Westen.

Die augenscheinliche Nutzungsänderung des Bereiches unter der Stiege zu einem WC mit Duschaum, sowie beider Geschäftsflächen zu je einer Wohneinheit mit Küche und Aufenthaltsbereich, sowie Umbau bzw. Nutzungsänderung des östlichen Raumes mit einer Größenordnung von 3,05 m x 2,90 m zu einem WC bzw. Duschaum, wobei dieser noch zusätzlich mit einer nicht tragenden Zwischenwand zur Abschottung der vorhandenen Abwasser und Wasserleitungen abgetrennt wurde. Derzeit wird die Wohnnutzung unterlassen. Seitens der Hausverwalterin, Frau Schimmel, wird angegeben, dass jedenfalls über einen gewissen Zeitraum (laut Frau Kozar 3 Monate) die Wohnungen im Keller vermietet wurden.

Des Weiteren kann festgehalten werden, dass der im Plan dargestellte Bereich unter der Stiege sowie der Lichtschacht bzw. die tragende Wand südlich unter dem Haupteingang nicht dem ursprünglichen Bestand entsprechen hat.

Festgehalten wird weiters, dass eine Wohnnutzung im Kellergeschoss baurechtlich nicht bewilligungsfähig ist; ebenfalls nicht die Bewilligung eines ständigen Aufenthaltsraumes. Der genehmigte Bestand ist wie bereits oben ausgeführt Geschäft. Die angeführten Umbaumaßnahmen bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und muss nachträglich um Baubewilligung angesucht werden. Allenfalls wäre eine Verwendungsänderung von Geschäft in Büro möglich. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass dieser nicht als ständiger Aufenthaltsraum genutzt wird.

Da es sich um die Genehmigung bewilligungspflichtiger Maßnahmen handelt, ist entweder nachträglich binnen 2 Monaten um Änderungsbewilligung anzusuchen, oder binnen weiterer 2 Monate der rechtmäßige Zustand durch Rückbau bewilligungspflichtiger Maßnahmen wiederherzustellen.

Dies wird bescheidmäßig vorzuschreiben sein und wird gleichzeitig die Unterlassung der Benutzung als Wohnung ebenfalls vorgeschrieben werden.

Seitens des brandschutztechnischen ASV wird festgehalten, dass sich im westlichen Geschäftsraum offensichtlich zwei Reinigungsöffnungen von Abgasanlagen befinden und diese zu überprüfen sind, ob sie der westlichen Geschäftsfläche zuzuordnen sind bzw. die Qualifikation der Reinigungstürchen für die Anordnung im Geschäftsraum zulässig sind. Die zweite Reinigungsöffnung wurde durch zwei Lüfterblenden abgedeckt. Es ist zu prüfen, ob sich um eine Abgasanlage oder einen Lüftungsschacht für die Geschäftsfläche handelt.

Aus hochbautechnischer Sicht wird nach festgehalten, dass bei allfälliger Nutzung als Geschäftsfläche die ordnungsgemäße Versorgung mit Frischluft zu überprüfen wäre, da sich die ostseitigen Kellerfenster, welche als Belüftung dienen, im Nahbereich des Stellplatzes befinden."

Mit behördlichen Schreiben vom 07.09.2021 wurde für den 28.09.2021 eine weitere kommissionelle Überprüfung der Kellerräumlichkeiten anberaumt. Da Sie dieses Schreiben ignoriert haben, konnte eine Überprüfung nicht stattfinden.

Am 13.10.2021 fand um 18:45 Uhr eine unangekündigte Überprüfung der Kellerräumlichkeiten statt. Dabei wurde festgestellt, dass die letztbewilligten Bereiche "Geschäft 1" und "Geschäft 2" als Wohnung genutzt werden.

Weiters wurden zwischen "Geschäft 1" und "Geschäft 2" zwei Türen errichtet.

Im Bereich "Geschäft 1" befanden sich 2 Personen und im Bereich "Geschäft 2" befand sich eine Person.

Mit behördlichen Schreiben vom 06.12.2021 wurde Ihnen der Sachverhalt unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Fristen für eine Antragstellung bzw. die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes bekanntgegeben.

§ 36 (1) K-BO bestimmt, dass Vorhaben nach § 6 ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden, so hat sie – unbeschadet des § 35 – dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen.

§ 36 (1a) die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist nicht einzuräumen, wenn der Flächenwidmungsplan – ausgenommen in den Fällen des § 14 – oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht oder für dieses Vorhaben bereits eine Baubewilligung beantragt wurde. Ist die Abweichung von der Baubewilligung unwesentlich, ist kein Auftrag nach Abs. 1 zu erteilen. Insbesondere Verletzungen von Abstandsflächen oder von projektsändernden Auflagen nach § 18 sowie eine Überschreitung der Geschossflächenzahl sind wesentliche Abweichungen.

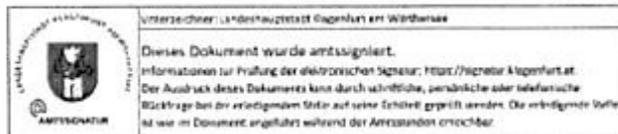


Gemäß § 36 (1) war daher gegenständlich der im Spruch ersichtliche Auftrag zu erteilen.

Ergeht an:

1. ✓ Nedeljko Stojinovic, Ebentaler Straße 42/3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
2. Abt. BG-Bau – samt Akt
3. Abt. BG-Bau – zur Ablage
4. Abt. BG-Sicherheit und Kontrolle, Dr. Heimo Kadiunig, z.K.

Für den Bürgermeister
Die Sachbearbeiterin
MMag. Diana Gugl-Angerer



8.4.2022

Termin vorgekl

Akt efd

Laut

Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002

<p style="text-align: center;">1. Wohnungen</p> <p>1.1. Wohnnutzfläche Regelnutzwert RNW/m² = 1,00</p> <p>1.1.1. Zuschläge und Abstriche für Lage innerhalb des Gebäudes</p> <p>1.1.1.1. Unterstes Wohngeschoß unter Niveau (Souterrain bzw Keller) von -15 % bis -30 %</p> <p>1.1.1.2. Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) bis -15 %</p> <p>1.1.1.3. Hochparterre (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) bis -10 %</p> <p>1.1.1.4. Erster Stock (bzw erstes Vollgeschoß über dem Erdgeschoß) kein Abschlag</p> <p>1.1.1.5. Weitere Geschoße über dem ersten Stock Haus mit Lift: kein Abschlag Haus ohne Lift: jedes weitere Obergeschoß je bis -2,5 %</p> <p>1.1.1.6. Lage im Terrassengeschoß mit Lift (zB Penthouse) oder terrassengeschoß-ähnliche Lage mit Lift (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft) bis +25 %</p> <p>1.1.1.7. Nordlage der Haupträume von Wohnungen bis -5 %</p> <p>1.1.1.8. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang bis -5 %</p> <p>1.1.1.9. Lage unter Flachdach oder Terrasse bis -5 %</p> <p>1.1.1.10. Straßenlage bis -10 %</p> <p>1.1.2. Reihen- oder Einfamilienhaus Zuschlag für Reihen- und Einfamilienhaus zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnungshäuser errichtet wurden bis +10 %</p> <p>1.1.3. Zuschläge und Abstriche für Ausstattungsunterschiede im Vergleich zum Vergleichsobjekt (Regelwohnung)</p> <p>1.1.3.1. Zentralheizung/Zentrale Klimatisierung, Etagenheizung/-kühlung oder gleichwertige Heizung/Kühlung bis +/-10 %</p> <p>1.1.3.2. Je zusätzlichem Sanitärraum (Bad, Duschaum, WC, Wellnessraum) bis +5 %</p> <p>1.1.3.3. Sanitärraum (WC, Bad) im Wohnungsverband (je nach Vergleichsobjekt) bis zu je +/-10 %</p> <p>1.1.3.4. Wasseranschluss im Wohnungsverband (je nach Vergleichsobjekt) bis +/-5 %</p> <p>1.1.3.5. Vorraum +/-2,5 %</p> <p>1.1.3.6. Bessere oder schlechtere Grundrisslösung (zB Nutzflächenrelationen) bis +/-15 %</p> <p>1.1.3.7. Gangküche bis -5 %</p> <p>1.1.3.8. Kochnische bei Einzelraumwohnung bis -5 %</p> <p>1.1.3.9. Dachgeschoßwohnung mit Dachschräge je nach Anteil an der Nutzfläche bis -15 %</p> <p>1.1.3.10. Baulich verbundene Spitzböden bis -90 %</p>	<p>1.2. Loggia (Teil der Wohnnutzfläche) 40 % bis 50 % des NW/m² des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts</p> <p>1.3. Veranda (Teil der Wohnnutzfläche) 50 % bis 75 % des NW/m² des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts</p> <p>1.4. Voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche) 100 % des NW/m² des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes</p> <p>1.5. Ausstattung mit offenem Balkon und/oder Terrasse 5 % bis 35 % des NW/m² des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts in Abhängigkeit der Lage, Größe, Beschaffenheit, Figuration und Flächenrelation des Balkons und/oder der Terrasse zur Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts. Die Zuschläge für die Ausstattung mit offenen Balkonen und/oder Terrassen werden ausgehend von der Fläche ermittelt. Neben der gesamten Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts ist die Fläche des Balkons und/oder der Terrasse gesondert anzuführen. Gemäß § 8 Abs 2 WEG sind die Zuschläge für offene Balkone und/oder Terrassen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Es gilt die Rundungsbestimmung des § 8 Abs 1 Satz 1 WEG.</p> <p>1.6. Substandardwohnung Darunter versteht man eine Wohnung ohne WC und/oder Wasserentnahme im Inneren. Der Nutzwert richtet sich jeweils nach der Ausstattung des Vergleichsobjekts (Regelwohnung).</p> <p>1.6.1. Bei einer Kategorie A-Wohnung (§ 15a Abs 1 Z 1 MRG) als Vergleichsobjekt (Regelwohnung) Merkmale: Nutzfläche mindestens 30 m², automatische stationäre Heizung, zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis -30 %</p> <p>1.6.2. Bei einer Kategorie B-Wohnung (§ 15a Abs 1 Z 2 MRG) als Vergleichsobjekt (Regelwohnung) Merkmale: Zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis -20 %</p> <p>1.6.3. Bei einer Kategorie C-Wohnung (§ 15a Abs 1 Z 3 MRG) als Vergleichsobjekt (Regelwohnung) Merkmale: WC und Wasserentnahme im Inneren bis -10 %</p> <p style="text-align: center;">2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten</p> <p>Nachstehende Empfehlungen gelten für gemischt genutzte Liegenschaften, in denen das Vergleichsobjekt eine Regelwohnung mit einem RNW/m² von 1,00 ist. Diese Werte gelten für straßenseitige, erdgeschoßige Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieräume, Büros und Ordinationen. Weitere Flächen (Nebenflächen) sind aufgrund ihrer Lage und Nutzbarkeit (Nebenräume) entsprechend abgestuft anzusetzen.</p>
---	---

Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002

2.1. Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomie Räume, Büros, Ordinationen und Ähnliches

2.1.1. Bei einer sehr guten Lage der Liegenschaft, im Kernbereich einer Stadt bis zu einem
NW/m² von 2,00

2.1.2. Bei einer guten Lage der Liegenschaft, außerhalb des Ortskerns bis zu einem
NW/m² von 1,50

2.1.3. Bei einer durchschnittlichen Lage der Liegenschaft, Randlage bis zu einem
NW/m² von 1,10

In begründeten Fällen kann der NW/m² von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, je nach Widmung, auch kleiner als 1,00 sein.

Bei einer ausgezeichneten Lage der Liegenschaft kann der NW/m² von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auch bis zu höchstens 3,00 erreichen.

2.2. Werkstätten NW/m² von 0,50 bis 1,00

2.3. Lagerräume NW/m² von 0,25 bis 0,50

2.4. PKW-Einzelgarage NW/m² von 0,50 bis 1,00

2.5. Abgeschlossene Garagenbox in Tiefgarage
NW/m² von 0,50 bis 1,00

3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

3.1. Abstellplatz in einem Gebäude
NW/m² von 0,50 bis 1,00

3.1.1. Abschlag für Doppelparker gut nutzbar
bis –20 %

3.1.2. Abschlag für Doppelparker schwierig nutzbar
bis –40 %

3.2. Abstellplatz im Freien, überdacht

60 % bis 80 % des Nutzwerts laut Punkt 3.1.

3.3. Abstellplatz im Freien, nicht überdacht

40 % bis 50 % des Nutzwerts laut Punkt 3.1.

4. Zubehörobjekte

Der Nutzwertfaktor von Zubehörobjekten richtet sich nach der Lage, der Größe, der Nutzbarkeit, der Beschaffenheit und der Ausstattung.

4.1. Gang-WC (Alleinbenützung) NW/m² von 0,40 bis 0,60

4.2. Kellerabteil, Kellerraum, Einlagerungsraum und Ähnliches

4.2.1. Lattenverschlag NW/m² von 0,10 bis 0,20

4.2.2. Massive Bauweise, ohne Fenster
NW/m² von 0,20 bis 0,40

4.2.3. Massive Bauweise, mit Fenster(n)
NW/m² von 0,25 bis 0,45

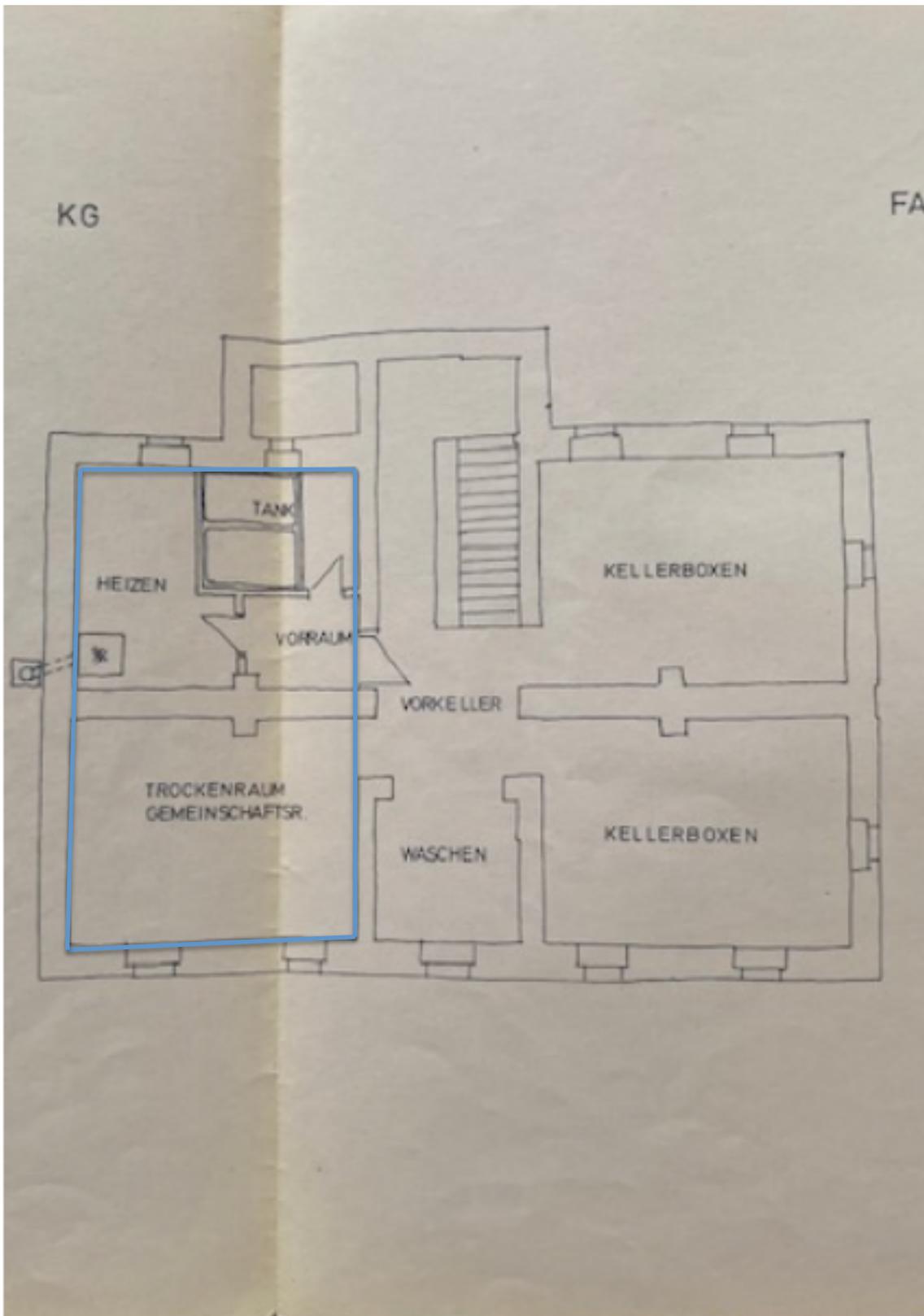
4.3. Dachbodenabteil, Lattenverschlag
NW/m² von 0,15 bis 0,20

4.4. Garten NW/m² von 0,05 bis 0,15

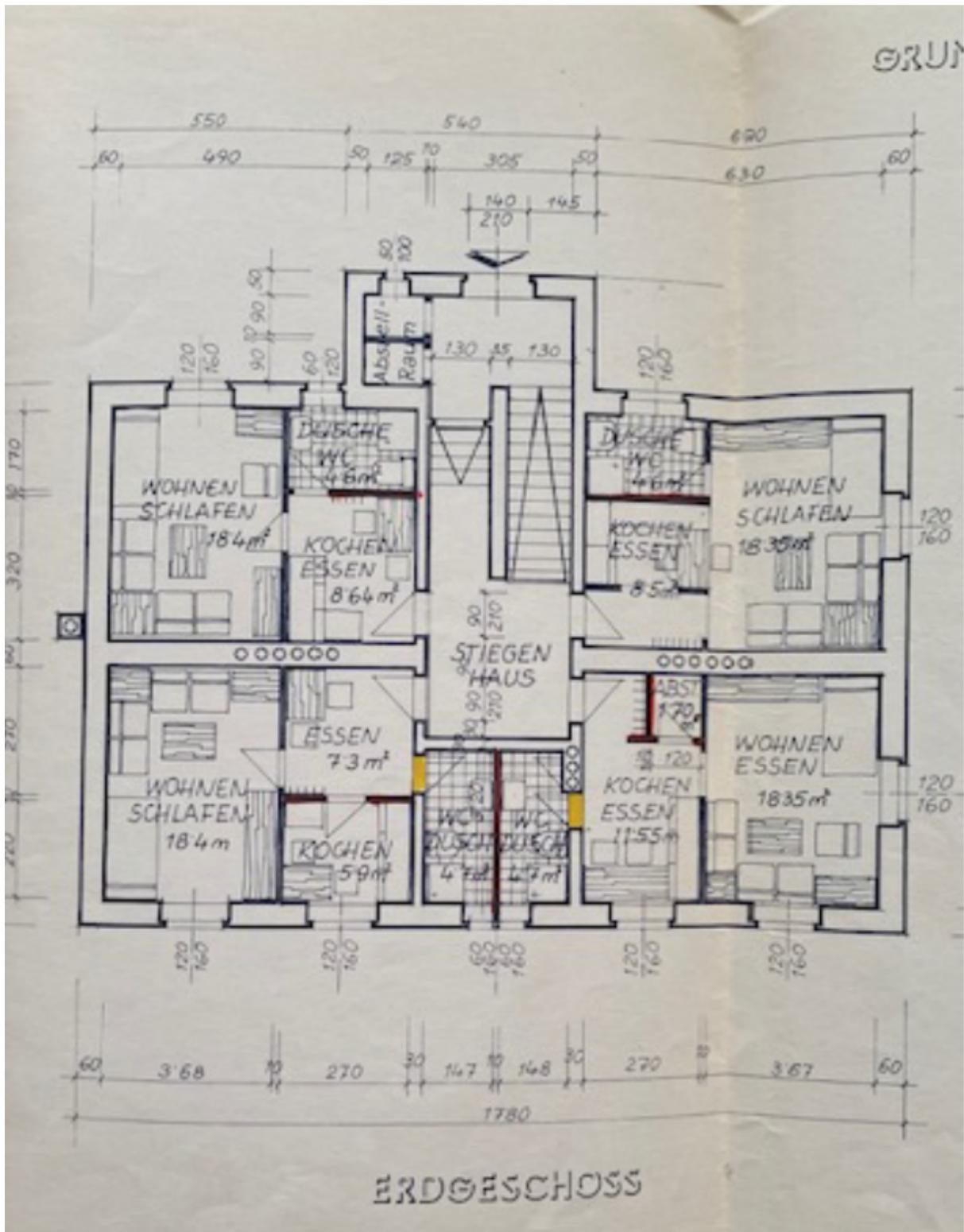
4.5. Lagerplatz, sonstige Freiflächen
NW/m² von 0,10 bis 0,25

4.6. Terrassen und Balkone als Zubehör
NW/m² von 0,15 bis 0,25

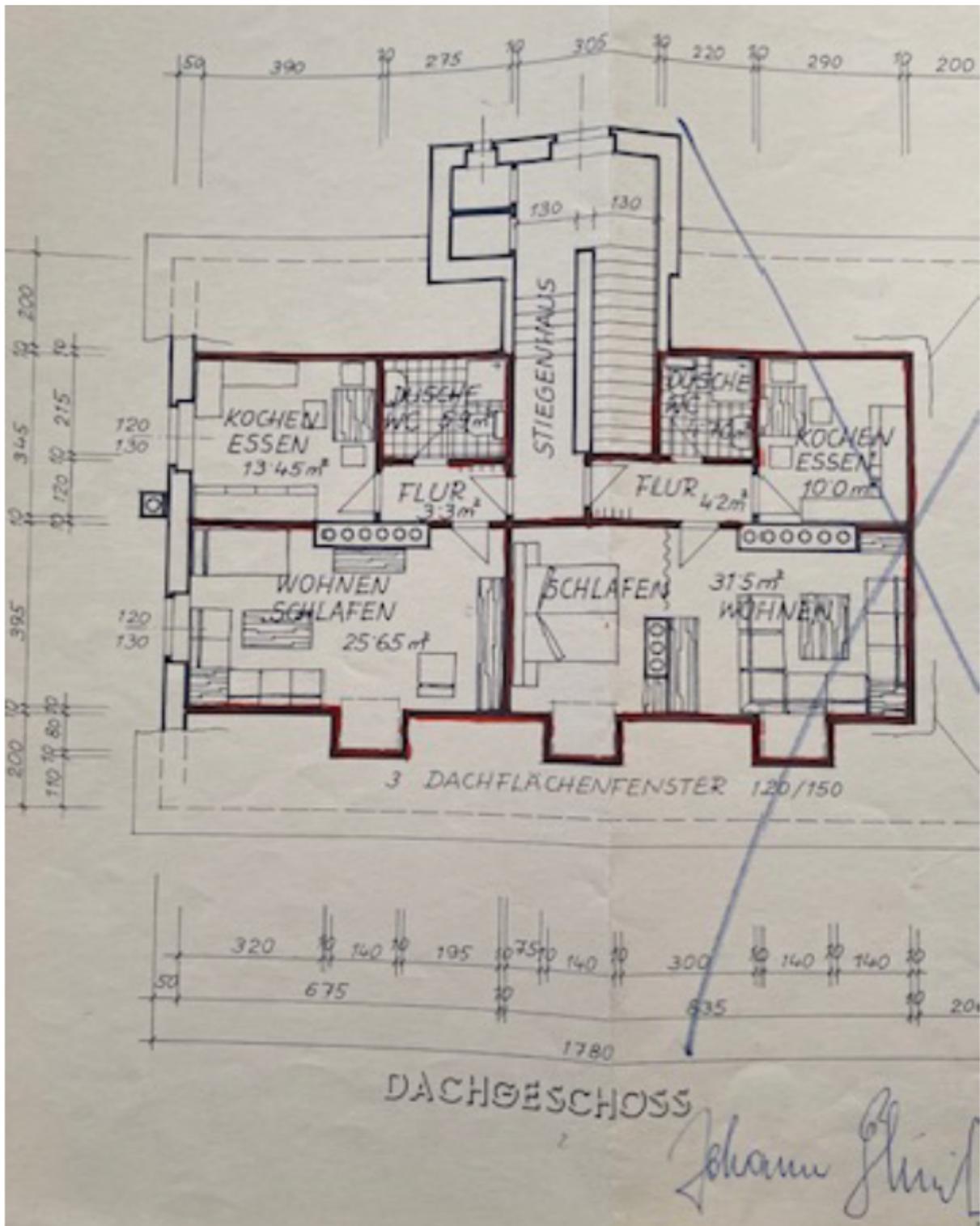
Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP
Vizepräsident des Hauptverbandes
der Gerichtssachverständigen



Plan – Keller - blauer Bereich, Umbau zu Wohnung



Erdgeschoß



Dachgeschoß