



**ARCHITEKTIN DI DR TECHN MICHAELA ROM**

A-6250 Kundl, Biochemiestraße 18

mobil: +43-(0)664-4030804

email: m@arch-rom.at web: www.arch-rom.at

# Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile  
der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen  
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 1717  
Grundbuch: 87007 Schwaz  
Bezirksgericht: Schwaz  
GST-NR: 2618/5, 2618/6  
GST-Adresse: in 6130 Schwaz, Dr.-Walter-Waizer-Straße 8, 8a

zum

## **Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum**

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002  
in der derzeit gültigen Fassung

Kundl, am 18.6.2025

# Allgemeine Angaben

## Auftraggeber

Name	Adresse
Moser Bauprojekt GmbH	6020 Innsbruck, Sparkassenplatz 5

## Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 1717, Grundbuch 87007 Schwaz, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - BGBL. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

## Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz idgF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl 2002/70 idgF BGBl 2006/124)
- Grundbuchsatzug EZ 1717 Grundbuch 87007 Schwaz
- Auszug aus dem Katasterplan Grundbuch 87007 Schwaz
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Nutzflächen sind aus den Einreichplanunterlagen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Parifizierungspläne mit der farblichen Darstellung der einzelnen selbständigen Einheiten.
- 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, Echharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen
- Empfehlungen des Fachbuches „WEG idF der WRN 2006“ – Dr. Wolfgang Dirnbacher

## Behördliche Genehmigungen

Bescheid fehlt noch

# Befund

## Grundbuchsstand EZ 1717 Grundbuch 87007 Schwaz

Liegenschaftsadresse: Dr.-Walter-Waizer-Straße 8, 8a, 6130 Schwaz  
Grundbuch: 87007 Schwaz  
Einlagezahl: 1717  
Grundstücksnummer: 2618/5, 2618/6  
Bezirksgericht: Schwaz

## Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1717 Grundbuch 87007 Schwaz mit Grundstück Nr. 2618/5, 2618/6 befindet sich in Dr.-Walter-Waizer-Straße 8, 8a, 6130 Schwaz. Das Grundstück 2618/5 wird derzeit dem Grundstück 2618/6 einverleibt.

## Liegenschaftseigentümer laut derzeitigem Grundbuchsstand

Anteile  $\frac{1}{2}$ :

Dipl.-Ing. Paul Schönthaler, geb. 21.5.1996, Maximilianstraße 6, 6020 Innsbruck

Anteile  $\frac{1}{4}$ :

Mag. Thomas Schönthaler, geb. 16.1.1986, Murstraße 22a, 6063 Rum

Anteile  $\frac{1}{4}$ :

Valentin Schönthaler, geb. 30.7.1989, Tschurtschenthalerstraße 4a, 6020 Innsbruck

Der Kaufvertrag für die EZ 1717 ist unterzeichnet, die Änderung des Eigentümers wird im Grundbuch in Kürze ersichtlich sein.

## Beschreibung der Zufahrt und der Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft ist westlich des Inn in der Nähe des Bezirkskrankenhauses situiert und wird über die Dr.-Walter-Waizer-Straße erschlossen.

## Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Das auf der Liegenschaft EZ 1717 Grundbuch 87007 Schwaz befindliche Gebäude hat fünf Ebenen. Im Untergeschoß ist die Tiefgarage untergebracht. Hier sind auch die Kellerabteile der Wohnungen sowie die Technikräume und Nebenräume gelegen. Ein Treppenhaus mit Lift führt in alle Geschoße. Im Erdgeschoß sowie im ersten und zweiten Obergeschoß sind je fünf Wohnungen mit Terrasse oder Balkon untergebracht, welche über einen Laubengang von Nordosten her erschlossen sind. Das Dachgeschoß wird von weiteren zwei Wohnungen gebildet. Die Wohnungen im Erdgeschoß sowie eine Wohnung im ersten Obergeschoß besitzen einen Garten.

## Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 41 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**17 Wohnungen**

**0 sonstige selbständige Räumlichkeiten**

**24 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (davon vier für einspurige KFZ)**

### **Allgemeinflächen**

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

Dies sind

im Untergeschoß die Rampe und Erschließungsfläche für die Tiefgarage, der Müllsammelraum mit 17,97m<sup>2</sup>, der Kinderwagen-/Sportgeräteraum mit 65,63m<sup>2</sup>, der Technikraum Elektro mit 4,73m<sup>2</sup>, der Technikraum HSL mit 13,82m<sup>2</sup>, das Stiegenhaus mit 20,02m<sup>2</sup>,

auf Erdgeschoßniveau der Spielplatz mit 96,59m<sup>2</sup>, die allgemeine Böschung mit 72,71m<sup>2</sup>, das Stiegenhaus mit 15,57m<sup>2</sup>,

im ersten und zweiten Obergeschoß je der Laubengang mit 56,47m<sup>2</sup> und das Stiegenhaus mit 9,83m<sup>2</sup>,

im Dachgeschoß das Stiegenhaus mit 10,04m<sup>2</sup>, das Kiesdach mit 52,13m<sup>2</sup>, die beiden extensiven Grünflächen mit 40,11m<sup>2</sup> und 69,40m<sup>2</sup>

sowie alle weiß dargestellten Flächen, Treppen und der Lift.

### **Nutzflächenermittlung**

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

# Gutachten

## Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge 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 selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit 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 selbständigen 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 idgf der WRN 2006 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. 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). 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).

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/m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im ersten Obergeschoß befindliche Wohnung TOP A04 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen 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.

## Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>

### Dr.-Walter-Waizer-Straße

#### Wohnung TOP A01 (violett)

**Regelnutzwert EG:** 1,0000  
 Geschoßlage -2,50%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	EG		0,975
WC	EG		0,975
Abstellraum	EG		0,975
Bad	EG		0,975
Zimmer 01	EG		0,975
Zimmer 02	EG		0,975
Wohnküche	EG		0,975
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,195
<b>Zubehör</b>			
Garten GA01	EG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,098
Kellerabteil KA A01	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### Wohnung TOP A02 (grün)

**Regelnutzwert EG:** 1,0000  
 Geschoßlage -2,50%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	EG		0,975
WC	EG		0,975
Bad	EG		0,975
Zimmer 01	EG		0,975
Wohnküche	EG		0,975
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,195
<b>Zubehör</b>			
Garten GA02	EG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,098
Kellerabteil KA A02	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### Wohnung TOP A03 (grün)

**Regelnutzwert OG1:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG1		1,000
WC	OG1		1,000
Bad	OG1		1,000
Zimmer 01	OG1		1,000
Wohnküche	OG1		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG1	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA A03	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Wohnung TOP A04 (violett) (Regelwohnung)**

**Regelnutzwert OG1:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG1		1,000
WC	OG1		1,000
Abstellraum	OG1		1,000
Bad	OG1		1,000
Zimmer 01	OG1		1,000
Zimmer 02	OG1		1,000
Wohnküche	OG1		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG1	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA A04	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Wohnung TOP A05 (grün)**

**Regelnutzwert OG2:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG2		1,000
WC	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Zimmer 01	OG2		1,000
Wohnküche	OG2		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG2	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA A05	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Wohnung TOP A06 (violett)**

**Regelnutzwert OG2:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG2		1,000
WC	OG2		1,000
Abstellraum	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Zimmer 01	OG2		1,000
Zimmer 02	OG2		1,000
Wohnküche	OG2		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG2	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA A06	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Wohnung TOP A07 (grün)**

**Regelnutzwert DG:** 1,0000  
 Geschoßlage 2,50%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	DG		1,025

WC	DG		1,025
Bad	DG		1,025
Zimmer	DG		1,025
Wohnküche	DG		1,025
Abstellraum	DG		1,025
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	DG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,205
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA A07	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B01 (orange)

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,0000</b>
Geschoßlage	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	EG		0,975
WC	EG		0,975
Abstellraum	EG		0,975
Bad	EG		0,975
Zimmer 01	EG		0,975
Zimmer 02	EG		0,975
Wohnküche	EG		0,975
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,195
<b>Zubehör</b>			
Garten GB01	EG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,098
Kellerabteil KA B01	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B02 (blau)

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,0000</b>
Geschoßlage	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	EG		0,975
WC	EG		0,975
Abstellraum	EG		0,975
Bad	EG		0,975
Zimmer 01	EG		0,975
Wohnküche	EG		0,975
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,195
<b>Zubehör</b>			
Garten GB02	EG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,098
Kellerabteil KA B02	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B03 (gelb)

<b>Regelnutzwert EG:</b>	<b>1,0000</b>
Geschoßlage	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9750</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	EG		0,975
Entree	EG		0,975
WC	EG		0,975
Abstellraum	EG		0,975

Bad	EG		0,975
Zimmer 01	EG		0,975
Zimmer 02	EG		0,975
Zimmer 03	EG		0,975
Wohnküche	EG		0,975
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,195
<b>Zubehör</b>			
Garten GB03	EG	10,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,098
Garten geböschd BB03	EG	5,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,049
Kellerabteil KA B03	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B04 (orange)

**Regelnutzwert OG1:** 1,0000

**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG1		1,000
WC	OG1		1,000
Abstellraum	OG1		1,000
Bad	OG1		1,000
Zimmer 01	OG1		1,000
Zimmer 02	OG1		1,000
Wohnküche	OG1		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG1	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA B04	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B05 (blau)

**Regelnutzwert OG1:** 1,0000

**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG1		1,000
WC	OG1		1,000
Abstellraum	OG1		1,000
Bad	OG1		1,000
Zimmer 01	OG1		1,000
Wohnküche	OG1		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG1	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA B05	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B06 (violett)

**Regelnutzwert OG1:** 1,0000

**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	OG1		1,000
Entree	OG1		1,000
WC	OG1		1,000
Abstellraum	OG1		1,000
Bad	OG1		1,000
Zimmer 01	OG1		1,000
Zimmer 02	OG1		1,000

Zimmer 03	OG1		1,000
Wohnküche	OG1		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG1	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Garten GB06	EG	0,08 je m <sup>2</sup>	0,080
Garten geböschtt BB06	EG	0,04 je m <sup>2</sup>	0,040
Kellerabteil KA B06	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B07 (orange)

**Regelnutzwert OG2:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG2		1,000
WC	OG2		1,000
Abstellraum	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Zimmer 01	OG2		1,000
Zimmer 02	OG2		1,000
Wohnküche	OG2		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG2	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA B07	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B08 (blau)

**Regelnutzwert OG2:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Entree	OG2		1,000
WC	OG2		1,000
Abstellraum	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Zimmer 01	OG2		1,000
Wohnküche	OG2		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	OG2	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil KA B08	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

### Wohnung TOP B09 (gelb)

**Regelnutzwert OG2:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	OG2		1,000
Entree	OG2		1,000
WC	OG2		1,000
Abstellraum	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Zimmer 01	OG2		1,000
Zimmer 02	OG2		1,000
Zimmer 03	OG2		1,000
Wohnküche	OG2		1,000

**Zuschläge**

Balkon	OG2	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,200
--------	-----	-------------------------------	-------

**Zubehör**

Kellerabteil KA B09	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
---------------------	----	------------------------	-------

**Wohnung TOP B10 (orange)**

<b>Regelnutzwert DG:</b>	<b>1,0000</b>
--------------------------	---------------

Geschoßlage	2,50%
-------------	-------

<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0250</b>
-----------------------------------	---------------

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
-------------	------	-----------	---------------------------

**Räume**

Diele	DG		1,025
-------	----	--	-------

Entree	DG		1,025
--------	----	--	-------

WC	DG		1,025
----	----	--	-------

Büro	DG		1,025
------	----	--	-------

Bad1	DG		1,025
------	----	--	-------

Bad2	DG		1,025
------	----	--	-------

Zimmer 01	DG		1,025
-----------	----	--	-------

Zimmer 02	DG		1,025
-----------	----	--	-------

Zimmer 03	DG		1,025
-----------	----	--	-------

Wohnküche	DG		1,025
-----------	----	--	-------

**Zuschläge**

Terrasse	DG	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,205
----------	----	-------------------------------	-------

**Zubehör**

Kellerabteil KA B10	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
---------------------	----	------------------------	-------

**KFZ-Abstellplatz AP 01 (grau)**

<b>Regelnutzwert:</b>	<b>0,5000</b>
-----------------------	---------------

<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,5000</b>
-----------------------------------	---------------

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
-------------	------	-----------	---------------------------

Tiefgaragenplatz	UG		0,5000
------------------	----	--	--------

**KFZ-Abstellplatz AP 02 (grau)**

<b>Regelnutzwert:</b>	<b>0,5000</b>
-----------------------	---------------

<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,5000</b>
-----------------------------------	---------------

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
-------------	------	-----------	---------------------------

Tiefgaragenplatz	UG		0,5000
------------------	----	--	--------

**KFZ-Abstellplatz AP 03 (grau)**

<b>Regelnutzwert:</b>	<b>0,5000</b>
-----------------------	---------------

<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,5000</b>
-----------------------------------	---------------

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
-------------	------	-----------	---------------------------

Tiefgaragenplatz	UG		0,5000
------------------	----	--	--------

**KFZ-Abstellplatz AP 04 (grau)**

<b>Regelnutzwert:</b>	<b>0,5000</b>
-----------------------	---------------

<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,5000</b>
-----------------------------------	---------------

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
-------------	------	-----------	---------------------------

Tiefgaragenplatz	UG		0,5000
------------------	----	--	--------

**KFZ-Abstellplatz AP 05 (grau)**

<b>Regelnutzwert:</b>	<b>0,5000</b>
-----------------------	---------------

<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,5000</b>
-----------------------------------	---------------

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
-------------	------	-----------	---------------------------

Tiefgaragenplatz	UG		0,5000
------------------	----	--	--------

**KFZ-Abstellplatz AP 06 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 07 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 08 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 09 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Randlage -10,00%  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,4500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,4500
Zubehör Kellerabteil KA AP09	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**KFZ-Abstellplatz AP 10 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Randlage -10,00%  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,4500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,4500
Zubehör Kellerabteil KA AP10	UG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**KFZ-Abstellplatz AP 11 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 12 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 13 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
 Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 14 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 15 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 16 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 17 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 18 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 19 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz AP 20 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz APE 1 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz APE 2 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz APE 3 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

**KFZ-Abstellplatz APE 4 (grau)**

Regelnutzwert: 0,5000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup> 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	UG		0,5000

## Nutzwertberechnung

### Dr.-Walter-Waizer-Straße

#### Wohnung TOP A01 (violett)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	EG	7,79	0,975	7,60	
WC	EG	1,95	0,975	1,90	
Abstellraum	EG	2,27	0,975	2,21	
Bad	EG	4,90	0,975	4,78	
Zimmer 01	EG	13,58	0,975	13,24	
Zimmer 02	EG	10,09	0,975	9,84	
Wohnküche	EG	29,35	0,975	28,62	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	40,74	0,195	8,00	<b>76</b>
<b>Zubehör</b>					
Garten GA01	EG	146,42	0,098	14	
Kellerabteil KA A01	UG	9,43	0,200	2	<b>16</b>

**Mindestanteil: 92 von 1.470 (184 von 2.940)**

#### Wohnung TOP A02 (grün)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	EG	4,67	0,975	4,55	
WC	EG	1,98	0,975	1,93	
Bad	EG	4,36	0,975	4,25	
Zimmer 01	EG	12,63	0,975	12,31	
Wohnküche	EG	22,99	0,975	22,42	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	14,47	0,195	3,00	<b>48</b>
<b>Zubehör</b>					
Garten GA02	EG	49,52	0,098	5	
Kellerabteil KA A02	UG	6,76	0,200	1	<b>6</b>

**Mindestanteil: 54 von 1.470 (108 von 2.940)**

#### Wohnung TOP A03 (grün)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	OG1	4,67	1,000	4,67	
WC	OG1	1,98	1,000	1,98	
Bad	OG1	4,36	1,000	4,36	
Zimmer 01	OG1	12,63	1,000	12,63	
Wohnküche	OG1	22,99	1,000	22,99	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG1	13,93	0,200	3,00	<b>50</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA A03	UG	6,71	0,200	1	<b>1</b>

**Mindestanteil: 51 von 1.470 (102 von 2.940)**

**Wohnung TOP A04 (violett)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	OG1	7,79	1,000	7,79	
WC	OG1	1,95	1,000	1,95	
Abstellraum	OG1	2,27	1,000	2,27	
Bad	OG1	4,90	1,000	4,90	
Zimmer 01	OG1	13,58	1,000	13,58	
Zimmer 02	OG1	10,09	1,000	10,09	
Wohnküche	OG1	29,35	1,000	29,35	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG1	29,37	0,200	6,00	<b>76</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA A04	UG	8,01	0,200	2	<b>2</b>
<b>Mindestanteil: 78 von 1.470 (156 von 2.940)</b>					

**Wohnung TOP A05 (grün)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	OG2	4,67	1,000	4,67	
WC	OG2	1,98	1,000	1,98	
Bad	OG2	4,36	1,000	4,36	
Zimmer 01	OG2	12,63	1,000	12,63	
Wohnküche	OG2	22,99	1,000	22,99	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG2	13,93	0,200	3,00	<b>50</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA A05	UG	6,71	0,200	1	<b>1</b>
<b>Mindestanteil: 51 von 1.470 (102 von 2.940)</b>					

**Wohnung TOP A06 (violett)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	OG2	7,79	1,000	7,79	
WC	OG2	1,95	1,000	1,95	
Abstellraum	OG2	2,27	1,000	2,27	
Bad	OG2	4,90	1,000	4,90	
Zimmer 01	OG2	13,58	1,000	13,58	
Zimmer 02	OG2	10,09	1,000	10,09	
Wohnküche	OG2	29,35	1,000	29,35	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG2	29,37	0,200	6,00	<b>76</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA A06	UG	8,46	0,200	2	<b>2</b>
<b>Mindestanteil: 78 von 1.470 (156 von 2.940)</b>					

**Wohnung TOP A07 (grün)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	DG	4,81	1,025	4,93	
WC	DG	1,88	1,025	1,93	
Bad	DG	4,43	1,025	4,54	

Zimmer	DG	13,87	1,025	14,22	
Wohnküche	DG	27,83	1,025	28,53	
Abstellraum	DG	2,03	1,025	2,08	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	DG	71,33	0,205	15,00	<b>71</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA A07	UG	8,43	0,200	2	<b>2</b>
<b>Mindestanteil: 73 von 1.470 (146 von 2.940)</b>					

#### Wohnung TOP B01 (orange)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	EG	7,99	0,975	7,79	
WC	EG	1,95	0,975	1,90	
Abstellraum	EG	2,17	0,975	2,12	
Bad	EG	4,90	0,975	4,78	
Zimmer 01	EG	13,45	0,975	13,11	
Zimmer 02	EG	10,09	0,975	9,84	
Wohnküche	EG	29,16	0,975	28,43	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	21,63	0,195	4,00	<b>72</b>
<b>Zubehör</b>					
Garten GB01	EG	66,61	0,098	7	
Kellerabteil KA B01	UG	8,13	0,200	2	<b>9</b>
<b>Mindestanteil: 81 von 1.470 (162 von 2.940)</b>					

#### Wohnung TOP B02 (blau)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	EG	3,98	0,975	3,88	
WC	EG	1,98	0,975	1,93	
Abstellraum	EG	1,86	0,975	1,81	
Bad	EG	4,46	0,975	4,35	
Zimmer 01	EG	12,28	0,975	11,97	
Wohnküche	EG	26,02	0,975	25,37	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	14,70	0,195	3,00	<b>52</b>
<b>Zubehör</b>					
Garten GB02	EG	41,18	0,098	4	
Kellerabteil KA B02	UG	6,62	0,200	1	<b>5</b>
<b>Mindestanteil: 57 von 1.470 (114 von 2.940)</b>					

#### Wohnung TOP B03 (gelb)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	EG	8,00	0,975	7,80	
Entree	EG	4,63	0,975	4,51	
WC	EG	1,96	0,975	1,91	
Abstellraum	EG	2,77	0,975	2,70	
Bad	EG	5,32	0,975	5,19	
Zimmer 01	EG	13,43	0,975	13,09	
Zimmer 02	EG	10,06	0,975	9,81	
Zimmer 03	EG	10,06	0,975	9,81	

Wohnküche	EG	33,36	0,975	32,53	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	52,90	0,195	10,00	<b>97</b>
<b>Zubehör</b>					
Garten GB03	EG	120,08	0,098	12	
Garten geböschd BB03	EG	83,64	0,049	4	
Kellerabteil KA B03	UG	8,13	0,200	2	<b>18</b>
<b>Mindestanteil: 115 von 1.470 (230 von 2.940)</b>					

#### Wohnung TOP B04 (orange)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	OG1	7,99	1,000	7,99	
WC	OG1	1,95	1,000	1,95	
Abstellraum	OG1	2,17	1,000	2,17	
Bad	OG1	4,90	1,000	4,90	
Zimmer 01	OG1	13,45	1,000	13,45	
Zimmer 02	OG1	10,09	1,000	10,09	
Wohnküche	OG1	29,16	1,000	29,16	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG1	20,50	0,200	4,00	<b>74</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA B04	UG	6,71	0,200	1	<b>1</b>
<b>Mindestanteil: 75 von 1.470 (150 von 2.940)</b>					

#### Wohnung TOP B05 (blau)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Entree	OG1	3,98	1,000	3,98	
WC	OG1	1,98	1,000	1,98	
Abstellraum	OG1	1,86	1,000	1,86	
Bad	OG1	4,46	1,000	4,46	
Zimmer 01	OG1	12,28	1,000	12,28	
Wohnküche	OG1	26,02	1,000	26,02	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG1	13,79	0,200	3,00	<b>54</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA B05	UG	6,71	0,200	1	<b>1</b>
<b>Mindestanteil: 55 von 1.470 (110 von 2.940)</b>					

#### Wohnung TOP B06 (violett)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	OG1	8,00	1,000	8,00	
Entree	OG1	4,63	1,000	4,63	
WC	OG1	1,96	1,000	1,96	
Abstellraum	OG1	2,77	1,000	2,77	
Bad	OG1	5,32	1,000	5,32	
Zimmer 01	OG1	13,43	1,000	13,43	
Zimmer 02	OG1	10,06	1,000	10,06	
Zimmer 03	OG1	10,06	1,000	10,06	
Wohnküche	OG1	33,36	1,000	33,36	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	OG1	33,69	0,200	7,00	<b>97</b>

**Zubehör**

Garten GB06	EG	74,08	0,080	6	
Garten geböschd BB06	EG	36,87	0,040	1	
Kellerabteil KA B06	UG	8,02	0,200	2	<b>9</b>

**Mindestanteil: 106 von 1.470 (212 von 2.940)****Wohnung TOP B07 (orange)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
-------------	------	-----------------------------	--------------------------------	---------------------	-------------------

**Räume**

Entree	OG2	7,99	1,000	7,99	
WC	OG2	1,95	1,000	1,95	
Abstellraum	OG2	2,17	1,000	2,17	
Bad	OG2	4,90	1,000	4,90	
Zimmer 01	OG2	13,45	1,000	13,45	
Zimmer 02	OG2	10,09	1,000	10,09	
Wohnküche	OG2	29,16	1,000	29,16	

**Zuschläge**

Balkon	OG2	20,46	0,200	4,00	<b>74</b>
--------	-----	-------	-------	------	-----------

**Zubehör**

Kellerabteil KA B07	UG	6,62	0,200	1	<b>1</b>
---------------------	----	------	-------	---	----------

**Mindestanteil: 75 von 1.470 (150 von 2.940)****Wohnung TOP B08 (blau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
-------------	------	-----------------------------	--------------------------------	---------------------	-------------------

**Räume**

Entree	OG2	3,98	1,000	3,98	
WC	OG2	1,98	1,000	1,98	
Abstellraum	OG2	1,86	1,000	1,86	
Bad	OG2	4,46	1,000	4,46	
Zimmer 01	OG2	12,28	1,000	12,28	
Wohnküche	OG2	26,02	1,000	26,02	

**Zuschläge**

Balkon	OG2	13,79	0,200	3,00	<b>54</b>
--------	-----	-------	-------	------	-----------

**Zubehör**

Kellerabteil KA B08	UG	6,46	0,200	1	<b>1</b>
---------------------	----	------	-------	---	----------

**Mindestanteil: 55 von 1.470 (110 von 2.940)****Wohnung TOP B09 (gelb)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
-------------	------	-----------------------------	--------------------------------	---------------------	-------------------

**Räume**

Diele	OG2	8,00	1,000	8,00	
Entree	OG2	4,63	1,000	4,63	
WC	OG2	1,96	1,000	1,96	
Abstellraum	OG2	2,77	1,000	2,77	
Bad	OG2	5,32	1,000	5,32	
Zimmer 01	OG2	13,43	1,000	13,43	
Zimmer 02	OG2	10,06	1,000	10,06	
Zimmer 03	OG2	10,06	1,000	10,06	
Wohnküche	OG2	33,36	1,000	33,36	

**Zuschläge**

Balkon	OG2	31,14	0,200	6,00	<b>96</b>
--------	-----	-------	-------	------	-----------

**Zubehör**

Kellerabteil KA B09	UG	6,46	0,200	1	<b>1</b>
---------------------	----	------	-------	---	----------

**Mindestanteil: 97 von 1.470 (194 von 2.940)**

**Wohnung TOP B10 (orange)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Diele	DG	8,28	1,025	8,49	
Entree	DG	6,16	1,025	6,31	
WC	DG	2,07	1,025	2,12	
Büro	DG	5,95	1,025	6,10	
Bad1	DG	4,51	1,025	4,62	
Bad2	DG	4,56	1,025	4,67	
Zimmer 01	DG	11,61	1,025	11,90	
Zimmer 02	DG	11,61	1,025	11,90	
Zimmer 03	DG	14,85	1,025	15,22	
Wohnküche	DG	34,78	1,025	35,65	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	DG	96,92	0,205	20,00	<b>127</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA B10	UG	13,96	0,200	3	<b>3</b>
<b>Mindestanteil: 130 von 1.470 (260 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 01 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	11,50	0,500	6,00	<b>6</b>
<b>Mindestanteil: 6 von 1.470 (12 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 02 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,25	0,500	7,00	<b>7</b>
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 03 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,25	0,500	7,00	<b>7</b>
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 04 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,25	0,500	7,00	<b>7</b>
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 05 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,25	0,500	7,00	<b>7</b>
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 06 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	12,75	0,500	6,00	<b>6</b>
<b>Mindestanteil: 6 von 1.470 (12 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 07 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,25	0,500	7,00	7
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 08 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,25	0,500	7,00	7
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 09 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	14,79	0,450	7,00	7
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA AP09	UG	9,81	0,200	2	2
<b>Mindestanteil: 9 von 1.470 (18 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 10 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	15,85	0,450	7,00	7
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil KA AP10	UG	9,87	0,200	2	2
<b>Mindestanteil: 9 von 1.470 (18 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 11 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 12 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 13 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,00	0,500	7,00	7
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 14 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
<b>Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)</b>					

**KFZ-Abstellplatz AP 15 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz AP 16 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz AP 17 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz AP 18 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz AP 19 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	13,50	0,500	7,00	7
Mindestanteil: 7 von 1.470 (14 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz AP 20 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	15,18	0,500	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 1.470 (16 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz APE 1 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	2,88	0,500	1,00	1
Mindestanteil: 1 von 1.470 (2 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz APE 2 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	2,88	0,500	1,00	1
Mindestanteil: 1 von 1.470 (2 von 2.940)					

**KFZ-Abstellplatz APE 3 (grau)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	2,88	0,500	1,00	1
Mindestanteil: 1 von 1.470 (2 von 2.940)					

### KFZ-Abstellplatz APE 4 (grau)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	UG	2,88	0,500	1,00	1

**Mindestanteil: 1 von 1.470 (2 von 2.940)**

## Zusammenfassung

### Dr.-Walter-Waizer-Straße

Bezeichnung	Lage	Nutz- fläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Wohnung TOP A01 (violett)	EG	69,93	92 / 1.470	184 / 2.940	6,259
Wohnung TOP A02 (grün)	EG	46,63	54 / 1.470	108 / 2.940	3,673
Wohnung TOP A03 (grün)	OG1	46,63	51 / 1.470	102 / 2.940	3,469
Wohnung TOP A04 (violett)	OG1	69,93	78 / 1.470	156 / 2.940	5,306
Wohnung TOP A05 (grün)	OG2	46,63	51 / 1.470	102 / 2.940	3,469
Wohnung TOP A06 (violett)	OG2	69,93	78 / 1.470	156 / 2.940	5,306
Wohnung TOP A07 (grün)	DG	54,85	73 / 1.470	146 / 2.940	4,966
Wohnung TOP B01 (orange)	EG	69,71	81 / 1.470	162 / 2.940	5,510
Wohnung TOP B02 (blau)	EG	50,58	57 / 1.470	114 / 2.940	3,878
Wohnung TOP B03 (gelb)	EG	89,59	115 / 1.470	230 / 2.940	7,823
Wohnung TOP B04 (orange)	OG1	69,71	75 / 1.470	150 / 2.940	5,102
Wohnung TOP B05 (blau)	OG1	50,58	55 / 1.470	110 / 2.940	3,741
Wohnung TOP B06 (violett)	OG1	89,59	106 / 1.470	212 / 2.940	7,211
Wohnung TOP B07 (orange)	OG2	69,71	75 / 1.470	150 / 2.940	5,102
Wohnung TOP B08 (blau)	OG2	50,58	55 / 1.470	110 / 2.940	3,741
Wohnung TOP B09 (gelb)	OG2	89,59	97 / 1.470	194 / 2.940	6,599
Wohnung TOP B10 (orange)	DG	104,38	130 / 1.470	260 / 2.940	8,844
KFZ-Abstellplatz AP 01 (grau)	UG	11,50	6 / 1.470	12 / 2.940	0,408
KFZ-Abstellplatz AP 02 (grau)	UG	13,25	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 03 (grau)	UG	13,25	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 04 (grau)	UG	13,25	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 05 (grau)	UG	13,25	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 06 (grau)	UG	12,75	6 / 1.470	12 / 2.940	0,408
KFZ-Abstellplatz AP 07 (grau)	UG	13,25	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 08 (grau)	UG	13,25	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 09 (grau)	UG	14,79	9 / 1.470	18 / 2.940	0,612
KFZ-Abstellplatz AP 10 (grau)	UG	15,85	9 / 1.470	18 / 2.940	0,612
KFZ-Abstellplatz AP 11 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 12 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 13 (grau)	UG	13,00	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 14 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 15 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 16 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 17 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 18 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 19 (grau)	UG	13,50	7 / 1.470	14 / 2.940	0,476
KFZ-Abstellplatz AP 20 (grau)	UG	15,18	8 / 1.470	16 / 2.940	0,544
KFZ-Abstellplatz APE 1 (grau)	UG	2,88	1 / 1.470	2 / 2.940	0,068
KFZ-Abstellplatz APE 2 (grau)	UG	2,88	1 / 1.470	2 / 2.940	0,068
KFZ-Abstellplatz APE 3 (grau)	UG	2,88	1 / 1.470	2 / 2.940	0,068
KFZ-Abstellplatz APE 4 (grau)	UG	2,88	1 / 1.470	2 / 2.940	0,068

**Summe: 1.470 / 1.470 (2.940 / 2.940)**



## ARCHITEKTIN DI DR TECHN MICHAELA ROM

A-6250 Kundl, Biochemiestraße 18

mobil: +43-(0)664-4030804

email: m@arch-rom.at web: www.arch-rom.at

Kundl, am 18.6.2025

### Gutachten

gemäß § 6 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124  
über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen  
Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für  
Kraftfahrzeuge.

Bezirksgericht: Schwaz  
Grundbuch: 87007 Schwaz  
Einlagezahl: 1717  
Grundstück Nr.: 2618/5, 2618/6

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetzes idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

#### **Wohnungen:**

- Gesamtzahl der Wohnungen: 17

#### **Sonstige selbständige Räumlichkeiten:**

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

#### **Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:**

Im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe 24 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, die sich wie folgt aufgliedern:

24 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage (davon vier für einspurige KFZ)

insgesamt: **41 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bescheid fehlt noch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 87007 Schwaz  
BEZIRKSGERICHT Schwaz

EINLAGEZAHL 1717

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1507/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2618/5	Gärten(10)	(801)	Änderung in Vorbereitung Dr.-Walter-Waizer-Straße 8a
2618/6	Gärten(10)	(858)	Änderung in Vorbereitung Dr.-Walter-Waizer-Straße 8
GESAMTFLÄCHE		(1659)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

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

2 ANTEIL: 1/2

Dipl.-Ing. Paul Schönthaler

GEB: 1996-05-21 ADR: Maximilianstraße 6, Innsbruck 6020

a 1773/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-05-02 Eigentumsrecht

b 1503/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-30 für Advokatur  
Dr. Herbert Schöpf, LL.M., Rechtsanwalt-GmbH (FN 456218i), als  
Treuhanderin

3 ANTEIL: 1/4

Mag. Thomas Schönthaler

GEB: 1986-01-16 ADR: Murstraße 22a, Rum 6063

a 1773/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-05-02 Eigentumsrecht

b 1503/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-30 für Advokatur  
Dr. Herbert Schöpf, LL.M., Rechtsanwalt-GmbH (FN 456218i), als  
Treuhanderin

c gelöscht

4 ANTEIL: 1/4

Valentin Schönthaler

GEB: 1989-07-30 ADR: Tschurtschenthalerstraße 4a, Innsbruck 6020

a 1773/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-05-02 Eigentumsrecht

b 1503/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-30 für Advokatur  
Dr. Herbert Schöpf, LL.M., Rechtsanwalt-GmbH (FN 456218i), als  
Treuhanderin

c gelöscht

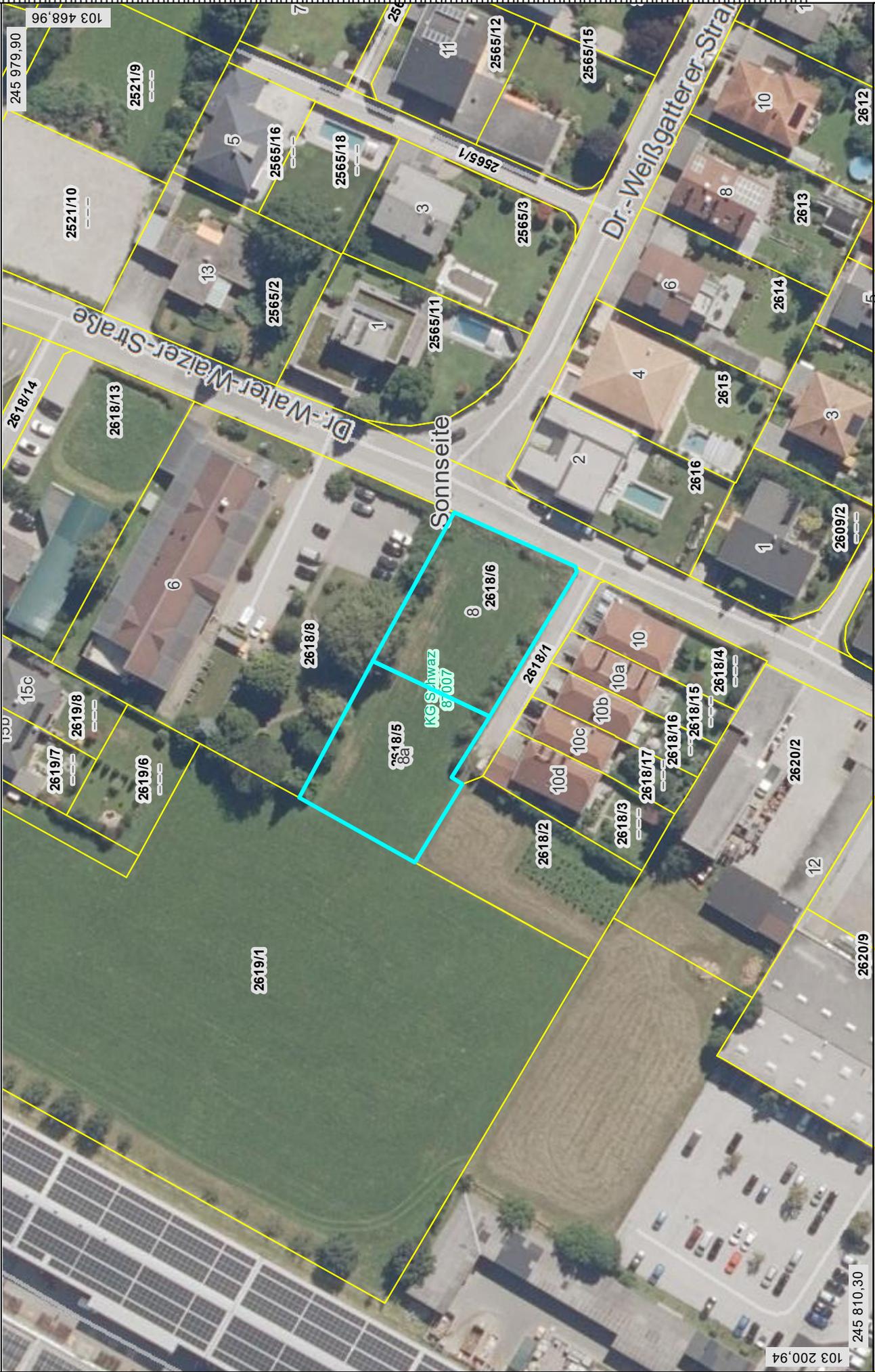
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

7 gelöscht

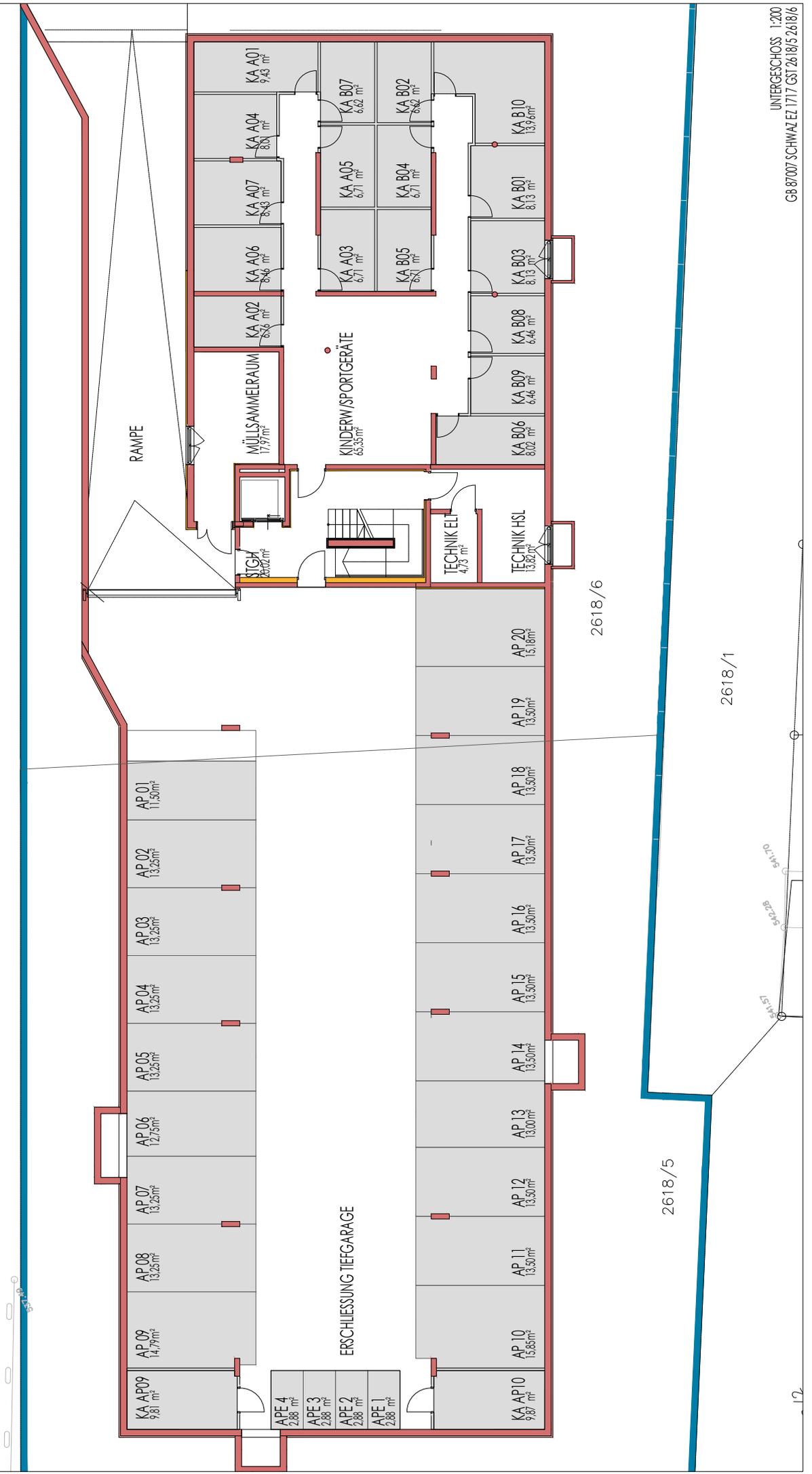
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

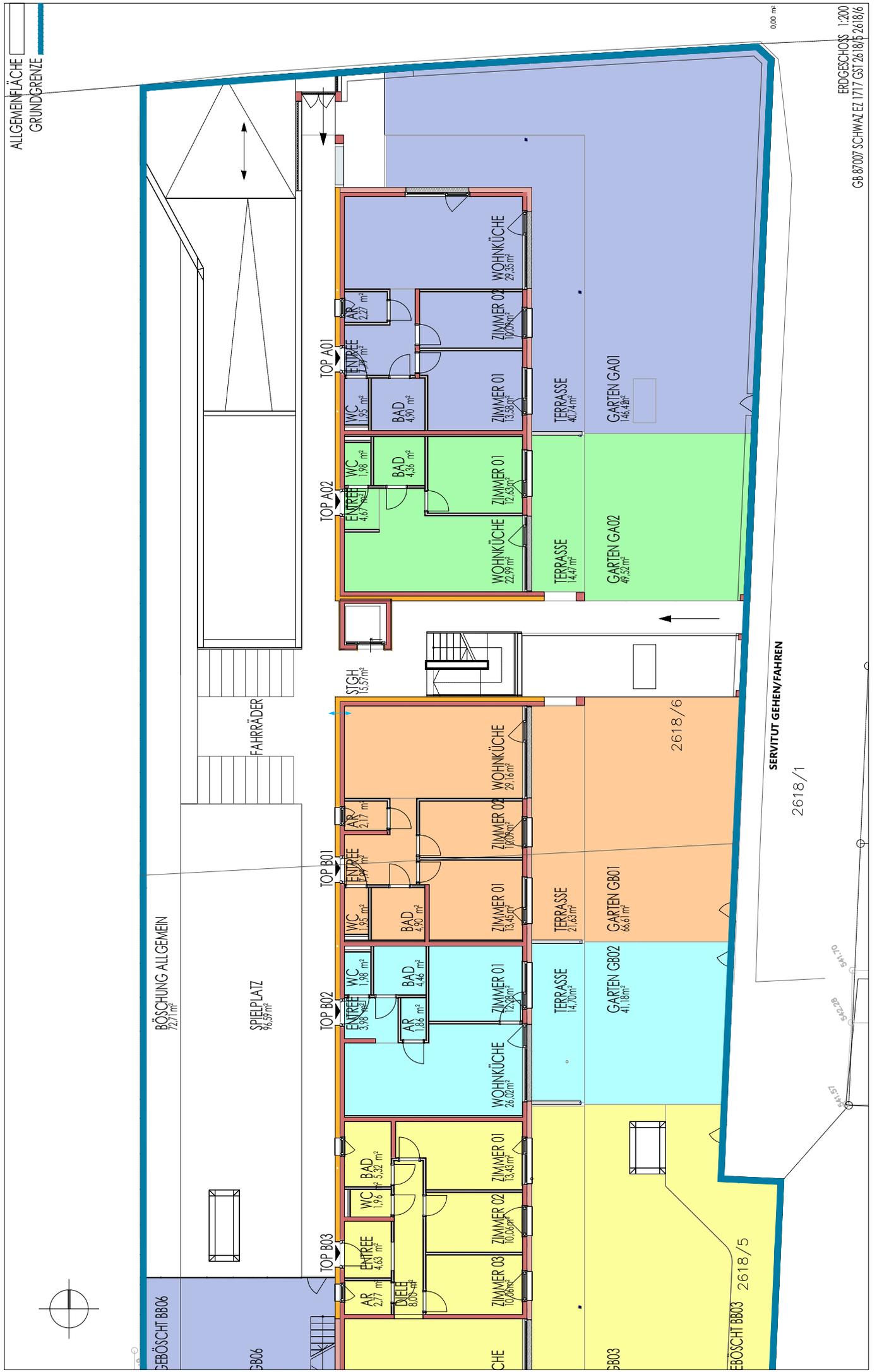


ALGEMEINFÄCHE  
GRUNDRENZE



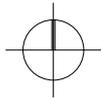


ALGEMEINFÄCHE  
GRUNDRENZE

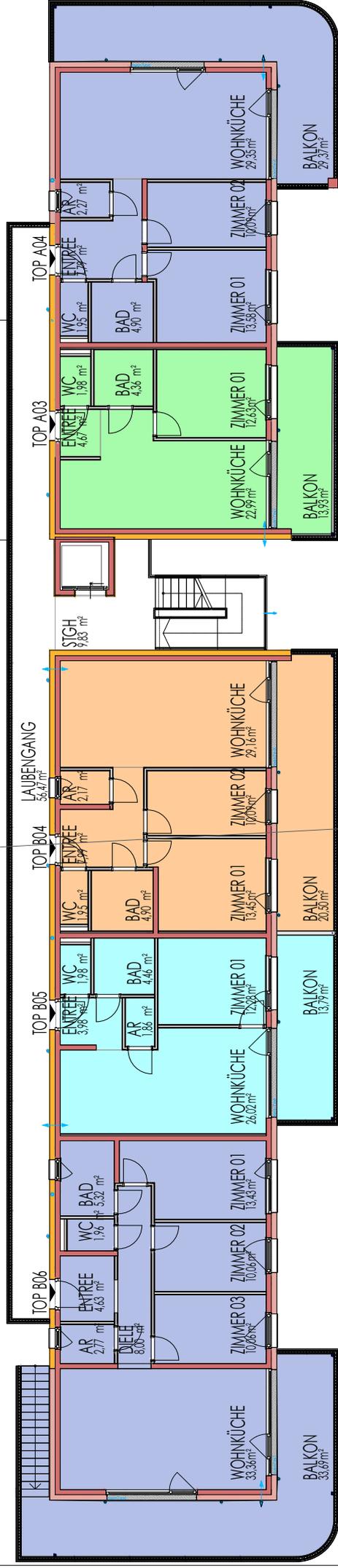


SERVITUT GEHEN/FAHREN  
2618/1

ALLGEMEINFÄCHE  
GRUNDGRENZE



3



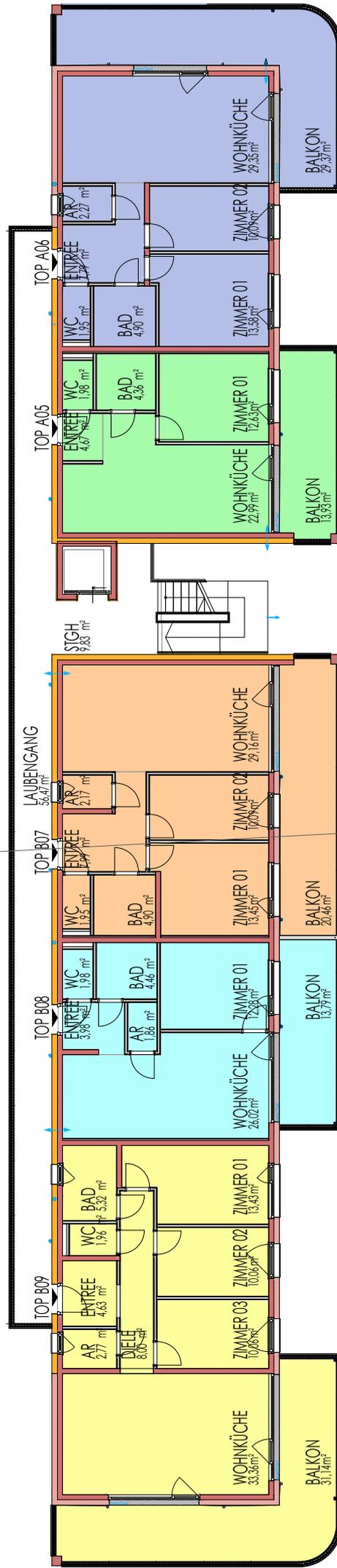
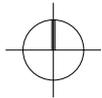
2618/6

2618/1

2618/5

54157  
54128  
54170

ALLGEMEINFÄCHE  
GRUNDRENZE



2618/6

2618/1

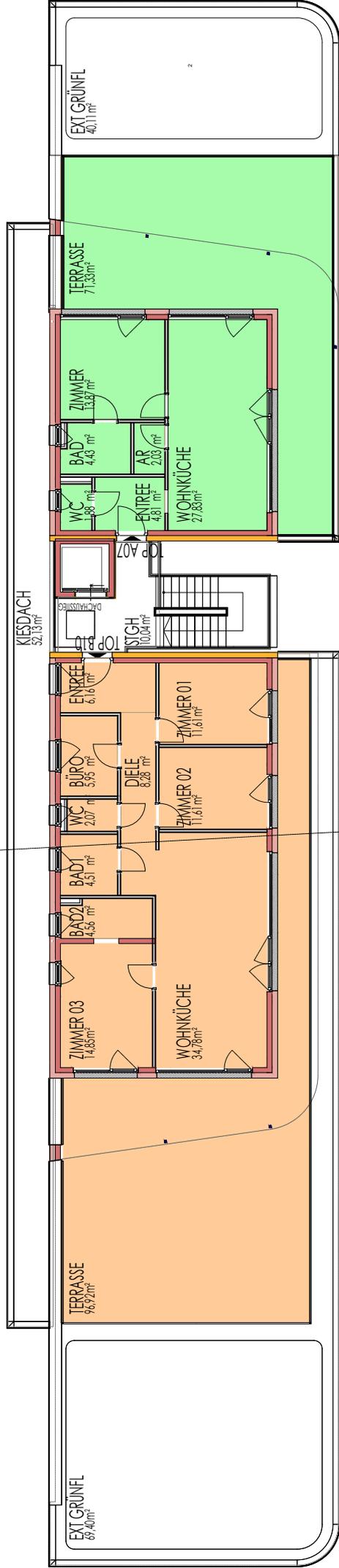
2618/5

54157 54128 54170

ALGEMEINFÄCHE  
GRUNDRENZE



87,40 m<sup>2</sup>



2618/6

2618/1

2618/5

0,41 m  
0,41 m  
0,27 m  
0,41 m