

LW - Nutzflächenberechnung

In Ergänzung an die 'Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2004' Seite 43, Ziff. 4.2.1 **Wohnräume/Zimmer**, werden die Nettowohnflächen (NF) von Wohnräumen/Zimmern (inkl. Einbauten) wie folgt berechnet:

- Dielen, Hallen, Garderoben, Galerien (nach Abzug der Verkehrsfläche) = 100 % der effektiven Fläche.
- **Bei Wohnräumen unter 2.00 m Raumhöhe kann die Fläche um bis zu 50% reduziert werden.** Grundsätzlich ist jedoch, die volle Fläche anzurechnen.
- Bei Räumen mit Dachschrägen wird nur die Fläche ab 1.50 m Raumhöhe berücksichtigt.
- Wintergärten, Gartenhäuser, Bastelräume, Fitnessräume usw., die nicht beheizt sind = 50 % der effektiven Fläche.
- Bei ungünstiger Gestaltung können die Flächen reduziert werden (z.B. Grundriss, Zugang).

Entgegen der 'Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2004'

- Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Loggien, Lauben usw., die nicht verglast sind = 25 % der effektiven Fläche, bei sehr grossen Flächen ist diese angemessen zu reduzieren. Bei Objekten welche mehrere Sitzplätze, Terrassen oder Balkone aufweisen, darf nur jener zur Nutzfläche dazu gerechnet, welcher hauptsächlich genutzt wird. Im Maximum für gedeckte oder ungedeckter Fläche 25 % von total 80 m² = 20 m².



Verkehrsflächen

Reine Verkehrsflächen, Treppenläufe und Podeste 0 % der NF

Hobby-, Bastel-, Fitnessraum, etc.

Sämtliche Räume (unbeheizt) 50% der NF
Sämtliche Räume (gedämmt; beheizt) 100% der NF

Terrassen, Sitzplätze, etc. (bestmöglich zu nutzender Sitzplatz)

Gedeckter oder ungedeckter Sitzplatz 25 % der NF
Im Maximum (25 % von 80 m² = 20 m²) 20 m² NF

Balkone (bestm. zu nutzender Balkon, falls kein Sitzplatz vorhanden)

Gedeckter oder ungedeckter Balkon 25 % der NF
Im Maximum (25 % von 80 m² = 20 m²) 20 m² NF

Einbauschränke

Sämtliche Einbauschränke 100 % der NF

Dielen, Hallen, Garderoben (nicht zur Verkehrsfläche gehörend)

Sämtliche Flächen 100 % der NF

NF im Dachgeschoss (bei Dachschrägen)

NF mit einer Raumhöhe < 1.50 m 0 % der NF
NF mit einer Raumhöhe > 1.50 m 100 % der NF