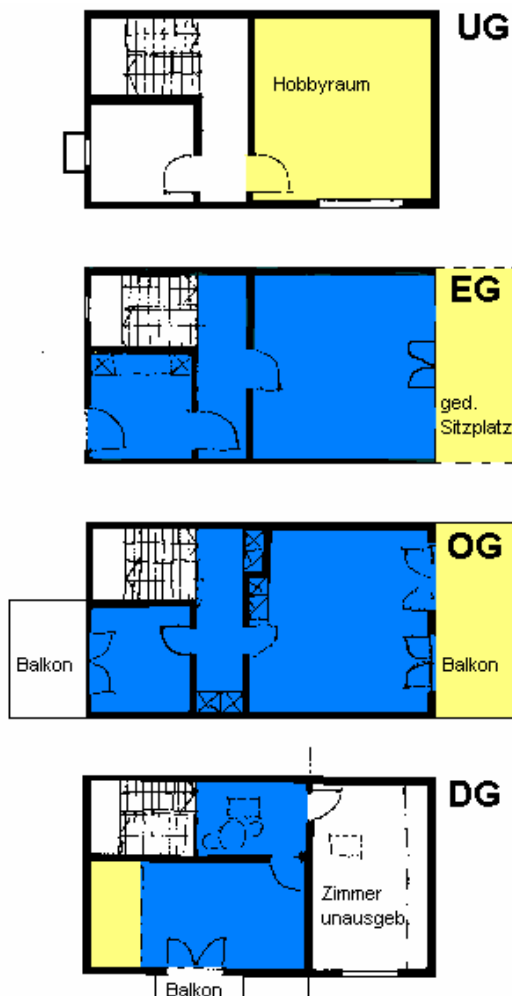


## NLW - Nutzflächenberechnung

Entgegen den Ausführungen zum 'Schätzerhandbuch Bewertung von Immobilien 2005' Seite 251, Ziff. 15. Nutzflächen, werden die Nettowohnflächen (NF) von Einfamilienhäusern resp. Wohnungen (StWE) wie folgt vorgenommen:

- Bei Wohnräumen unter 2.00 m Raumhöhe (horizontale Decken) wird die Fläche zu 100 % angerechnet, jedoch bei der Mietwertberechnung mit einem reduzierten m<sup>2</sup>-Ansatz berechnet.
- Nutzflächen im Dachgeschoss (bei Dachschrägen) werden bei einer Raumhöhe von 1.00 bis 2.00 m mit 50 % angerechnet.
- Bei Objekten welche mehrere Sitzplätze, Terrassen oder Balkone aufweisen, darf nur jener zur Nutzfläche angerechnet, welcher hauptsächlich genutzt wird. Im Maximum für gedeckte Flächen 50 % von total 40 m<sup>2</sup> = 20 m<sup>2</sup> resp. bei ungedeckten Flächen 25 % von total 80 m<sup>2</sup> = 20 m<sup>2</sup>.



### Verkehrsflächen

Reine Verkehrsflächen im UG (falls Eingang nicht im UG)	0 % der NF
Reine Verkehrsflächen übrige Geschosse	100 % der NF
Treppenläufe und Podeste	0 % der NF

### Hobby-, Bastel-, Fitnessraum, etc. (gedämmt; beheizt)

FF > 10 % der BF (kein Lichtschacht)	100% der NF
FF < 10 % der BF	50% der NF

### Sitzplätze, Terrassen, Balkone, etc. (nur jeweils einer, d.h. der bestmöglich zu nutzende)

Gedeckte Fläche	50 % der NF
Im Maximum (50 % von 40 m <sup>2</sup> = 20 m <sup>2</sup> )	20 m <sup>2</sup> NF
Ungedeckte Fläche	25 % der NF
Im Maximum (25 % von 80 m <sup>2</sup> = 20 m <sup>2</sup> )	20 m <sup>2</sup> NF

### Wintergärten

Wintergarten unbeheizt	50 % der NF
Wintergarten beheizt	100 % der NF

### Einbauschränke, Dielen, Hallen, Garderoben, etc.

Sämtliche Flächen	100 % der NF
-------------------	--------------

### NF im Dachgeschoss (bei Dachschrägen)

NF mit einer Raumhöhe < 1.00 m	0 % der NF
NF mit einer Raumhöhe zwischen 1.00 bis 2.00 m	50 % der NF
NF mit einer Raumhöhe > 2.00 m	100 % der NF

### Legende

FF	Fensterfläche
BF	Bodenfläche