

Aug. 01

DIPL.-ING. KURT SCHAFFHAUSER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen
2344 Maria Enzersdorf, Donaustraße 7 Tel 02236/45862 - Fax 02236/860807

nw19.doc

Frau
Beatrix Siegl
Föhrengasse 3
2331 VÖSENDORF

NUTZWERTGUTACHTEN

betreffend die Berechnung der **NUTZWERTE** und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten folgender Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975 - BGBl. Nr. 417/1975 i.d.g.F.:

Gerichtsbezirk: Mödling
Grundbuch: 16117 Laxenburg
Einlagezahl: 695
Adresse: 2361 Laxenburg, Herzog Albrecht-Straße 3

Auftraggeberin: Beatrix Siegl, 2331 Vösendorf, Föhrengasse 3

ZWECK UND GEGENSTAND DIESES GUTACHTENS

Die Antragstellerin ist Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 695 des GB Laxenburg einliegend das Grundstück 164 Baufläche mit dem Wohn- und Geschäftshaus 2361 Laxenburg, Herzog Albrecht-Straße 3.

Für diese Liegenschaft wurden aufgrund des unbedenklichen Gutachtens des NÖ. Gebietsbauamtes I – Umgebung Wien vom 26. Mai 1987 mit Beschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 24.8.1987 3 Msch 6/87-23 gemäß § 5 WEG 1975 die Nutzwerte zur Begründung des Wohnungseigentums festgesetzt. Mit Nutzwertgutachten vom 6.7.1988, verfasst von Walter A. Müller, 2700 Wr. Neustadt, Wiesengasse 20, wurden die im Kellergeschoss situierten Autoabstellplätze ins Wohnungseigentum einbezogen und einzelnen Wohnungen zugeordnet.

Nunmehr wurden die im 1. Obergeschoss befindlichen Büroräume top.Nr. 10 mit Bescheid der Marktgemeinde Laxenburg in eine Wohnung umgewidmet. Dabei wurden die nunmehr entstandenen Wohnungstrennwände durch eine zusätzliche 5 cm-Trennwand verstärkt, um den Vorschriften über die bauphysikalischen Eigenschaften von Wohnungstrennwänden zu genügen.

Ein Verschiebung von Eigentumsanteilen ergibt sich, wie aus diesem Nutzwertgutachten zu erkennen ist, nicht.

GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DIESES GUTACHTENS

1. Ortsbesichtigung am 24.8.2001 durch den unterfertigten Sachverständigen.
3. Auszug aus dem Katasterplan im Maßstab 1 : 1000.
4. Nutzflächenermittlung gem. § 6 WEG 1975 aufgrund des Einreichplanes für die Umwidmung der Büroräume im 1. Stock.
5. Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Laxenburg AZ. B-214/96 vom 9.9.1996.
6. Das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Nutzwertgutachten.
7. Einreichplan, verfasst von der Stadtbaumeister Beutel & Dipl.-Ing. Schöbitz Ges.m.b.H., 1060 Wien, Joanellgasse 7 von Juli 1996.

GUTACHTEN

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE:

Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

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 im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindlichen Wohnungen angesetzt. Nach Lage und Ausstattung wird der Unterschied zu den vorzitierten Wohnungen mit dem Regelnutzwert mit Zu- und Abschlägen bewertet.

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / M²

Widmung	Geschoß	Top.Nr.	Nutzwert je m ²	
Wohnung	1. Stock	<u>RNW=1,00</u> 2,3,4,7,8 10,12,13,14 15,16,18	1,00 1,00 1,00	RNW=Regelnutzwert entsprechend der Marktlage
Wohnung, Gästezimmer	1. Stock	<u>RNW=0,95</u> 1, 5, 6, 9, 11, 17	0,95 0,95	1,00-5% für mind. Beschaffenheit (teilweise keine rechteckigen Räume)
Wohnung	Ausgeb. Dachg.	<u>RNW=0,95</u> 20,21,22,25 26,28,30,31 32,33,34,36	0,95 0,95 0,95	1,00-5% für mind. Beschaffenheit (DG-Lage etc.)
Wohnung	Ausgeb. Dachg.	<u>RNW=0,90</u> 19,23,24 27,29,35	0,90 0,90	1,00-10% für mind. Beschaffenheit (DG-Lage, tw. keine rechteckigen Räume)
Geschäftsflächen	Erdg.	<u>RNW=1,50</u> I, II, III	1,50	entsprechend der Marktlage I Raika II Espresso III Adeg
Lagerräume, Tresorraum	Keller	<u>RNW=0,80</u> I, II, III	0,80	entsprechend der Marktlage
Balkon	1. Stock	<u>RNW=0,35</u> 10	0,35	entsprechend der Marktlage
Autoabstellplätze (Parkplatz)	Erdg.	<u>RNW=0,40</u> 1,2,3,4,17, 18,19,20,5, 6,7,8,9,10, 11,12,13, 14,15,16	0,40 0,40 0,40 0,40	entsprechend der Marktlage
Autoabstellplätze	Keller	<u>RNW=0,60</u> 1-9,13-36	0,60	entsprechend der Marktlage

NUTZWERTBERECHNUNG

Geschoß Top.Nr.	Bestandgegenstand	Nutzflä- che m ²	Nutzwert je m ²	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	Mindest- anteil	%- Anteil
EG / I	Raika: Kassenraum, 2 Garderoben, Sozialr., WC-D, WC-H, 2 Archive, Gang	288,60	1,50	432,90			
K / I	Tresorraum, Vorr., Stiege	35,70	0,80	28,56			
EG / I	Parkplatz 1	11,50	0,40	4,60			
EG / I	Parkplatz 2	11,50	0,40	4,60			
EG / I	Parkplatz 3	11,50	0,40	4,60			
EG / I	Parkplatz 4	11,50	0,40	4,60			
EG / I	Parkplatz 17	11,50	0,40	4,60			
EG / I	Parkplatz 18	11,50	0,40	4,60			
EG / I	Parkplatz 19	15,35	0,40	6,14			
EG / I	Parkplatz 20	15,80	0,40	6,32			
				<u>501,52</u>	502	1004/6696	14,994%
EG / II	Espresso: Lokal	89,69	1,50	134,54			
EG / II	Vorr, Waschr., WC-H, WC-D	16,52	1,00	16,52			
K / II	Lagerräume	114,30	0,80	91,44			
EG / II	Parkplatz 5	11,50	0,40	4,60			
EG / II	Parkplatz 6	11,50	0,40	4,60			
				<u>251,70</u>	252	504/6696	7,527%
EG / III	Adeg: Verkaufsfll., Bürok., Lager, FK.KüZ., FL.KüZ., O/G KüZ., Aggregatr., Nachtanlieferung, Personalr., WC-D, WC-H	460,71	1,50	691,07			
K / III	Müllraum	5,13	0,80	4,10			
EG / III	Parkplatz 7	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 8	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 9	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 10	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 11	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 12	25,69	0,40	10,28			
EG / III	Parkplatz 13	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 14	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 15	11,50	0,40	4,60			
EG / III	Parkplatz 16	11,50	0,40	4,60			
				<u>746,85</u>	747	1494/6696	22,312%
1 / 1	Wr, Schr, Zi, Kn, WC, Ar, Vr	66,56	0,95	63,23			
	Autoabstellplatz K1	18,00	0,60	10,80			
	Autoabstellplatz K7	14,54	0,60	8,72			
				<u>82,75</u>	83	166/6696	2,479%

Geschoß Top.Nr.	Bestandgegenstand	Nutzflä- che m ²	Nutzwert je m ²	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	Mindest- anteil	%- Anteil
1 / 2	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K2 Autoabstellplatz K36	57,87 11,84 17,05	1,00 0,60 0,60	57,87 7,10 10,23	<u>75,20</u>	75 150/6696	2,240%
1 / 3	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K3	50,72 11,84	1,00 0,60	50,72 7,10	<u>57,82</u>	58 116/6696	1,732%
1 / 4	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K14	49,22 11,84	1,00 0,60	49,22 7,10	<u>56,32</u>	56 112/6696	1,673%
1 / 5	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K5	41,82 11,84	0,95 0,60	39,73 7,10	<u>46,83</u>	47 94/6696	1,404%
1 / 6 + 1 / 7	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Gästezimmer: Wr, Schr, Kn, B+WC, Ar, Vr Autoabstellplatz K6	46,85 31,09 11,84	1,00 0,95 0,60	46,85 29,54 7,10	<u>83,49</u>	83 166/6696	2,479%
1 / 8	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K8	47,15 21,40	1,00 0,60	47,15 12,84	<u>59,99</u>	60 120/6696	1,792%
1 / 9	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K9	56,02 21,40	0,95 0,60	53,22 12,84	<u>66,06</u>	66 132/6696	1,971%
1 / 10	2 Zi, Kü, WC, Vr, B Balkon	38,63 11,69	1,00 0,35	38,63 4,09	<u>42,72</u>	43 86/6696	1,284%
1 / 11	Wr+Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K13	37,42 11,77	0,95 0,60	35,55 7,06	<u>42,61</u>	43 86/6696	1,284%
1 / 12	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B	42,92	1,00	42,92		43 86/6696	1,284%
1 / 13	Wr+Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K14	42,92 11,77	1,00 0,60	42,92 7,06	<u>49,98</u>	50 100/6696	1,493%

Geschoß Top.Nr.	Bestandgegenstand	Nutzflä- che m ²	Nutzwert je m ²	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	Mindest- anteil	%- Anteil
1 / 14	Wr+Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K15	43,40 11,77	1,00 0,60	43,40 7,06	<u>50,46</u>	50 100/6696	1,493%
1 / 15	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K16	51,43 11,77	1,00 0,60	51,43 7,06	<u>58,49</u>	58 116/6696	1,732%
1 / 16	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K17	52,81 11,77	1,00 0,60	52,81 7,06	<u>59,87</u>	60 120/6696	1,792%
1 / 17	Wr, Schr, Kn, WC, Vr, B Autoabstellplatz K18	42,06 11,77	0,95 0,60	39,96 7,06	<u>47,02</u>	47 94/6696	1,404%
1 / 18	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K19	36,73 11,77	1,00 0,60	36,73 7,06	<u>43,79</u>	44 88/6696	1,314%
DG / 19	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K20	60,03 11,77	0,90 0,60	54,03 7,06	<u>61,09</u>	61 122/6696	1,822%
DG / 20	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K21	53,75 11,77	0,95 0,60	51,06 7,06	<u>58,12</u>	58 116/6696	1,732%
DG / 21	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K22	47,58 20,20	0,95 0,60	45,20 12,12	<u>57,32</u>	57 114/6696	1,703%
DG / 22	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K23	46,38 8,46	0,95 0,60	44,06 5,08	<u>49,14</u>	49 98/6696	1,464%
DG / 23 + DG / 24	Wr+Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Gästezimmer: Schr+Wr, Kn, Ar, Vr, B+WC Autoabstellplatz K24	35,86 26,21 11,77	0,90 0,90 0,60	32,27 23,59 7,06	<u>62,92</u>	63 126/6696	1,882%
DG / 25	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K25	44,24 11,77	0,95 0,60	42,03 7,06	<u>49,09</u>	49 98/6696	1,464%

Geschoß Top.Nr.	Bestandgegenstand	Nutzflä- che m ²	Nutzwert je m ²	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	Mindest- anteil	%- Anteil
DG / 26	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K26	44,92 11,77	0,95 0,60	42,67 7,06	49,73	50 100/6696	1,493%
DG / 27	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K27	71,60 11,77	0,90 0,60	64,44 7,06	71,50	72 144/6696	2,151%
DG / 28	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K28	54,57 11,77	0,95 0,60	51,84 7,06	58,90	59 118/6696	1,762%
DG / 29	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K29	47,22 11,77	0,90 0,60	42,50 7,06	49,56	50 100/6696	1,493%
DG / 30	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K30	41,00 11,77	0,95 0,60	38,95 7,06	46,01	46 92/6696	1,374%
DG / 31	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K31	38,75 11,77	0,95 0,60	36,81 7,06	43,87	44 88/6696	1,314%
DG / 32	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K32	37,23 11,77	0,95 0,60	35,37 7,06	42,43	42 84/6696	1,254%
DG / 33	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K33	48,39 13,96	0,95 0,60	45,97 8,38	54,35	54 108/6696	1,613%
DG / 34	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K34	49,45 10,32	0,95 0,60	46,98 6,19	53,17	53 106/6696	1,583%
DG / 35	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B	37,44	0,90	33,70	34	68/6696	1,016%
DG / 36	Wr, Schr, Kn, WC, Ar, Vr, B Autoabstellplatz K35	34,57 11,93	0,95 0,60	32,84 7,16	40,00	40 80/6696	1,195%
Summe der Gesamtnutzwerte				3348		100,000%	
Mindestanteil				6696/6696			

Mödling, am 30.8.2001

Der Sachverständige

