



NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z3/4/5 WEG 2002 idF. Des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft

Herrenholzgasse 32, 1210 Wien
EZ 2238, Kat. Gem. Stammersdorf

Grundlagen:

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten vom 18.09.2014 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 3.) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002 vom 18.09.2014 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 4.) Nutzflächenaufstellung des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 18.09.2014

Wien, 18.09.2014



Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 18.09.2014 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte

14 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

- 6 Wohnungen**
- 1 Büro**
- 7 Abstellplätze für KFZ (in der Garage)**

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des §2 Abs. 1 Ziff. 3 WEG 2002:

2 Gärten

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

kein Abstellplatz für KFZ im Freien

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt

7 Abstellplätze für KFZ (in der Garage)

Die nicht zugeordneten Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge:

Abstriche:

A1 10,0 % für Wohnung und Büro im Erdgeschoß

Zuschläge:

keine

Erläuterungen:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 für eine Wohnung und Büro, 0,60 für einen freistehenden Abstellplatz für KFZ, 0,50 für einen Abstellplatz für KFZ als Doppelparker und 0,10 für einen Garten als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3.) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4.) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

Zu - und Abschläge

Geschoß	Top Nr.	Einheit	RNW	Ab- und Zuschläge	[%]	NW/m ²
Keller	S1	Abstellplatz für KFZ	0,60			0,600
Keller	S2	Abstellplatz für KFZ	0,60			0,600
Keller	S3	Abstellplatz für KFZ	0,60			0,600
Keller	S4	Abstellplatz für KFZ	0,50			0,500
Keller	S5	Abstellplatz für KFZ	0,50			0,500
Keller	S6	Abstellplatz für KFZ	0,50			0,500
Keller	S7	Abstellplatz für KFZ	0,50			0,500
Erdgeschoß	1	Büro	1,00	A1	- 10,00	0,900
Erdgeschoß	2	Wohnung	1,00	A1	- 10,00	0,900
1.Stock	3	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
1.Stock	4	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
2.Stock/Dachgeschoß	5	Wohnung mit Balkon und Terrasse	1,00			1,000
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
2.Stock/Dachgeschoß	7	Wohnung mit 2 Balkonen und Terrasse	1,00			1,000

NW ... Nutzwert RNW ... Regelnutzwert

Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF [m²]	NW/m²	NF * NW/m²	ENW	GNW
Keller	S1	Abstellplatz für KFZ	23,50	0,600	14,10	14	14
Keller	S2	Abstellplatz für KFZ	21,00	0,600	12,60	13	13
Keller	S3	Abstellplatz für KFZ	19,00	0,600	11,40	11	11
Keller	S4	Abstellplatz für KFZ	11,04	0,500	5,52	6	6
Keller	S5	Abstellplatz für KFZ	11,04	0,500	5,52	6	6
Keller	S6	Abstellplatz für KFZ	11,04	0,500	5,52	6	6
Keller	S7	Abstellplatz für KFZ	11,04	0,500	5,52	6	6
Erdgeschoß	1	Büro	36,89	0,900	33,20	33	
		Garten 1	24,54	0,100	2,45	2	35
Erdgeschoß	2	Wohnung	83,74	0,900	75,37	75	
		Garten 2	46,67	0,100	4,67	5	80
1.Stock	3	Wohnung mit Balkon	104,28	1,000	104,28	104	
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				3	
						<u>107</u>	107
Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	11,49	0,250	2,87	3	
1.Stock	4	Wohnung mit Balkon	71,64	1,000	71,64	72	
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				2	
						<u>74</u>	74
Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	6,35	0,250	1,59	2	
2.Stock/Dachgeschoß	5	Wohnung mit Balkon und Terrasse	119,83	1,000	119,83	120	
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				17	
						<u>137</u>	137
Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	12,39	0,250	3,10	3	
		Terrasse	57,58	0,250	14,40	14	
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	79,02	1,000	79,02	79	
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				4	
						<u>83</u>	83
Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	17,91	0,250	4,48	4	
2.Stock/Dachgeschoß	7	Wohnung mit 2 Balkonen und Terrasse	118,45	1,000	118,45	118	
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				15	
						<u>133</u>	133
Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	12,88	0,250	3,22	3	
		Balkon	5,90	0,250	1,48	1	
		Terrasse	43,81	0,250	10,95	11	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 711

Zusammenstellung der Nutzwerte:

**Herrenholzgasse 32, 1210 Wien
EZ 2238, KG Stammersdorf**

Geschoß	Top Nr.	Einheit	GNW
Keller	S1	Abstellplatz für KFZ	14
Keller	S2	Abstellplatz für KFZ	13
Keller	S3	Abstellplatz für KFZ	11
Keller	S4	Abstellplatz für KFZ	6
Keller	S5	Abstellplatz für KFZ	6
Keller	S6	Abstellplatz für KFZ	6
Keller	S7	Abstellplatz für KFZ	6
Erdgeschoß	1	Büro	
		Garten 1	35
Erdgeschoß	2	Wohnung	
		Garten 2	80
1.Stock	3	Wohnung mit Balkon	107
1.Stock	4	Wohnung mit Balkon	74
2.Stock/Dachgeschoß	5	Wohnung mit Balkon und Terrasse	137
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	83
2.Stock/Dachgeschoß	7	Wohnung mit 2 Balkonen und Terrasse	133

Summe der Nutzwerte :

711

