



1532/07

GUTACHTEN

Über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge für die Liegenschaft

EZ: 1754
Grundbuch: 01402 Hernals
Bezirksgericht: Hernals
GST.Nr.: .639/5
GST.-Adresse: 1170 Wien, Nesselgasse 6

Zum Zwecke der Begründung von **Wohnungseigentum**

Im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes
WEG 2002 - BGBl. 70/2002 i.d.g.F.

Wien, am 16. Februar 2007



GZ: 01/2007

[Handwritten signature]

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Herbert Pauliny, Alexander Dimmel, Elisabeth Ardelt (geb. Dimmel)
Sigrid Dimmel

Liegenschaftseigentümer

Herbert Pauliny, Alexander Dimmel und Elisabeth Ardelt (geb. Dimmel)
alle wohnhaft in 1170 Wien, Nesselgasse 6
Sigrid Dimmel, 3820 Raabs/Thaya, An der Stadtmauer 1

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
auf der Liegenschaft EZ 1754, Grundbuch 01402 Hernals
zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des
Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

Bewertungstichtag

Freitag, 16. Februar 2007

Unterlagen / Grundlagen

§ 6 - Gutachten vom 16. 02. 2007 von Arch. Dipl.Ing. Friedrich PLUHARZ
Nutzflächenaufstellung samt Zuordnung der Zubehörteile
vom 16. Feb. 2007 von Arch. Dipl.Ing. F. PLUHARZ

Behördliche Genehmigungen

Baubewilligungsbescheid MA 37/17-Nesselgasse 6/5914/2007 vom 13.02.2007
des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (Bestandsplan, Widmungs-
änderung T. 6, Änderung T. 8-10)

Baubewilligungsbescheid MA 37/17-Nesselgasse 6/17338/2006 vom 28.04.2006
des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (Änderung T. 23)

Zusammenstellung der Bestandsgegenstände

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 folgende Wohnungseigentumsobjekte, welche bewertet werden:

	17	Wohnungen
	0	<u>Sonstige selbständige Räumlichkeit</u>
insgesamt	17	Wohnungseigentumsobjekte

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Magazine, KG	2	0	2
Kellerabteile	25	0	25
Kellerräume	2	0	2
Hof	1	0	1
Lichthof	1	0	1
Dachboden	1	0	1
Gang-WC bzw. AR	12	6	6

Folgende Räume, die der allgemeinen Benützung dienen bzw. einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen, werden nicht bewertet (§2 Abs.4 WEG 2002):

1	Stiegenhaus mit Vestiböl und
	sämtlichen allgemeinen Gangflächen
1	Waschküche, KG

keine	Hauswartwohnung vorhanden
-------	---------------------------

Erläuterungen

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.

Der Regelnutzwert 1,0 gilt für eine Vergleichswohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Küche und Zimmer.

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 Zubehöriteilen, deren errechneter Wert unter 1,0 liegt, werden auf 1,0 aufgerundet (§8 Abs.2, WEG 2002)

Regelnutzwerte:	1,00	für	Wohnungen
	0,50	für	Gang-WC als Zubehör
	0,50	für	Gang-Abstellraum als Zubehör
Abstriche:	A 01	10,0%	für EG-Lage, straßenseitig
	A 02	5,0%	für EG-Lage hofseitig
	A 03	2,5%	für Lage im 2. OG (ohne Lift)
	A 04	5,0%	für Lage im 3. OG (ohne Lift)
	A 05	10,0%	für fehlendes Bad
	A 06	10,0%	für fehlendes WC
	A 07	2,5%	für fehlenden Vorraum
	A 08	5,0%	für Gangküche
	A 09	2,5%	für Bad und WC in einem Raum
	A 10	5,0%	für schlechte Belichtung (enger Hof)
	A 11	5,0%	für große Fläche (über 130 m ²)
Zuschläge:	Z 01	5,0%	für Duschaum
	Z 02	5,0%	für zusätzliches WC im Wohnungsverband

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Top 1 und 2, KG

Art: ehem. Magazine

nicht bewertet

Top 3, EG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 01 - für Erdgeschoßlage, straßenseitig	-0,100
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
Nutzwert pro m²	0,675
Zubehör:	keines

Top 4, EG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 01 - für Erdgeschoßlage, straßenseitig	-0,100
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 08 - für Gangküche	-0,050
Nutzwert pro m²	0,625
Zubehör:	keines

Top 5, EG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 01 - für Erdgeschoßlage, straßenseitig	-0,100
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
Nutzwert pro m²	0,675
Zubehör:	keines

Top 6, EG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 02 - für Erdgeschoßlage, hofseitig	-0,050
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Nutzwert pro m²	0,675
Zubehör:	keines

Top 7, EG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 02 - für Erdgeschoßlage, hofseitig	-0,050
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Nutzwert pro m²	0,675
Zubehör: keines	

Top 8-10, 1. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
Nutzwert pro m²	0,900
Zubehör: Gang-WC	0,500

Top 11, 1. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
Nutzwert pro m²	0,775
Zubehör: Gang-WC	0,500

Top 12, 1. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Nutzwert pro m²	0,725
Zubehör: keines	

Top 13, 1. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Nutzwert pro m²	0,725
Zubehör: keines	

Top 14-17, 2. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 03 - für 2. OG ohne Lift	-0,025
A 11 - für große Fläche (über 130 m²)	-0,050
Z 02 - für zusätzliches WC	0,050
Nutzwert pro m²	0,975
Zubehör: 2 Gang-Abstellräume	0,500

Top 18, 2. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 03 - für 2. OG ohne Lift	-0,025
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Nutzwert pro m²	0,700
Zubehör: Gang-WC	0,500

Top 19, 2. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 03 - für 2. OG ohne Lift	-0,025
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Z 01 - für Duschraum	0,050
Nutzwert pro m²	0,850
Zubehör: keines	

Top 20-21, 3. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 04 - für 3. OG ohne Lift	-0,050
Nutzwert pro m²	0,950
Zubehör: 1 Gang-Abstellraum	0,500

Top 22, 3. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 04 - für 3. OG ohne Lift	-0,050
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 08 - für Gangküche	-0,050
Nutzwert pro m²	0,675
Zubehör: keines	

Top 23, 3. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 04 - für 3. OG ohne Lift	-0,050
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 09 - für Bad und WC in 1 Raum	-0,025
Nutzwert pro m²	0,900
Zubehör: keines	

Top 24, 3. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 04 - für 3. OG ohne Lift	-0,050
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Nutzwert pro m²	0,675
Zubehör: keines	

Top 25, 3. OG

Art: selbständige Wohnung

Regelnutzwert	1,000
A 04 - für 3. OG ohne Lift	-0,050
A 05 - für fehlendes Bad	-0,100
A 06 - für fehlendes WC	-0,100
A 07 - für fehlenden Vorraum	-0,025
A 10 - für schlechte Belichtung (enger Hof)	-0,050
Nutzwert pro m²	0,675
Zubehör: keines	

Nutzwertberechnung

Top	Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Zw.-Summe	Gesamt-Nutzwert
1 u. 2	KG	nicht existent	---	---	---	---	---
3	EG	Wohnung	42,65	0,675	28,7888	29	29
4	EG	Wohnung	37,87	0,625	23,6688	24	24
5	EG	Wohnung	46,10	0,675	31,1175	31	31
6	EG	Wohnung	37,17	0,675	25,0898	25	25
7	EG	Wohnung	40,66	0,675	27,4455	27	27
8-10	1. OG	Wohnung	109,75	0,900	98,7750	99	
		Zubehör: Gang-WC	0,99	0,500	0,4950	1	100
11	1. OG	Wohnung	42,67	0,775	33,0693	33	
		Zubehör: Gang-WC	0,99	0,500	0,4950	1	34
12	1. OG	Wohnung	38,39	0,725	27,8328	28	28
13	1. OG	Wohnung	41,72	0,725	30,2470	30	30
14-17	2. OG	Wohnung	157,57	0,975	153,6308	154	
		Zubehör: Gang-Abstellraum	0,99	0,500	0,4950	1	
		Zubehör: Gang-Abstellraum	0,99	0,500	0,4950	1	156
18	2. OG	Wohnung	39,29	0,700	27,5030	28	
		Zubehör: Gang-WC	0,99	0,500	0,4950	1	29
19	2. OG	Wohnung	42,76	0,850	36,3460	36	36
20-21	3. OG	Wohnung	83,64	0,950	79,4580	79	
		Zubehör: Gang-Abstellraum	0,99	0,500	0,4950	1	80
22	3. OG	Wohnung	27,91	0,675	18,8393	19	19
23	3. OG	Wohnung	43,04	0,900	38,7360	39	39
24	3. OG	Wohnung	39,29	0,675	26,5208	27	27
25	3. OG	Wohnung	43,03	0,675	29,0453	29	29
Summe der Nutzwerte							743

Zusammenstellung

Top	Geschoß	Bestandsgegenstand	Nutzwert	Anteile	Anteile x 2	%-Anteil
1 und 2	KG	nicht existent (ehemalige Keller-Magazine)	---	---	---	---
3	EG	Wohnung	29	29/743	58/1486	3,9031
4	EG	Wohnung	24	24/743	48/1486	3,2301
5	EG	Wohnung	31	31/743	62/1486	4,1723
6	EG	Wohnung	25	25/743	50/1486	3,3647
7	EG	Wohnung	27	27/743	54/1486	3,6339
8-10	1. OG	Wohnung	100	100/743	200/1486	13,4590
11	1. OG	Wohnung	34	34/743	68/1486	4,5760
12	1. OG	Wohnung	28	28/743	56/1486	3,7685
13	1. OG	Wohnung	30	30/743	60/1486	4,0377
14-17	2. OG	Wohnung	156	156/743	312/1486	20,9960
18	2. OG	Wohnung	29	29/743	58/1486	3,9031
19	2. OG	Wohnung	36	36/743	72/1486	4,8452
20-21	3. OG	Wohnung	80	80/743	158/1486	10,7672
22	3. OG	Wohnung	19	19/743	38/1486	2,5572
23	3. OG	Wohnung	39	39/743	78/1486	5,2490
24	3. OG	Wohnung	27	27/743	54/1486	3,6339
25	3. OG	Wohnung	29	29/743	58/1486	3,9031
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			743	743/743	1486/1486	100,00