

ING. HORST WINKLER

STADTBAUMEISTER
STÄNDIG GERICHTLICH BEEID. BAUSACHVERSTÄNDIGER
UND SCHÄTZMEISTER F. GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE
GEBÄUDEVERWALTER U. REALITÄTENVERMITTLER
AUTOR. BAUEXPERTE U. SCHÄTZMEISTER D. VERBANDES
DER VERSICHERUNGSUNTERNEHMUNGEN ÖSTERREICHS

am 11. Jänner 1977

WIEN,
A-1190 WIEN, SIEVERINGER STRASSE 130
FERNRUF: (0222) 44 11 85
POSTSPARKASSENKONTO-NR. 27.089

Bezirksgericht Grob-Enzersdorf

Eingel. am 20. JAN. 1977 ...Uhr...Min.
.....fach, mitBeilg.Akten
.....Halbschriften

Ne 552/76
5

An das

Bezirksgericht Gross-Enzersdorf
Kaiser Franz Josef-Strasse 2
2301 Gross-Enzersdorf

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Betrifft: GZ: Ne 552/76

in der Wohnungseigentumssache betr. das Haus
Gross-Enzersdorf, Lobaustrasse 95 EZ. 1047 KG.
Gross-Enzersdorf

Antragsteller: "Unitas" reg. Gen. m. b. H. Gemeinnützige Bau-
und Wohnungseigentumsgenossenschaft, 1030
Wien, Fasngasse 19

I. Zweck des Gutachtens:

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gross-Enzersdorf
vom 26.11.1976 wurde ich beauftragt, ein schriftliches
Gutachten über folgendes zu erstellen:
Festsetzung der Nutzwerte gem. § 3 WEG für obiges
Bauvorhaben.

II. Ortsbesichtigung:

Nach Verständigung des Antragstellers mittels Einschreib-
briefes vom 12.12.1976 erfolgte am

18.12.1976 um 10 Uhr 30 die Befundaufnahme.

Dabei waren anwesend:

für die Antragstellerin ein Teil der Wohnungseigentums -
werber sowie der Hausbesorger Herr Rudolf RAMING,

der allgem. gerichtl. beeid. Sachverständige: Herr Ing. Horst
WINKLER, Stadtbaumeister.

Dauer des Lokalaugenscheines: 2 beg. Stunden.

III. Stichtag des Gutachtens: 18.12.1976.

IV. Grundlagen des Gutachtens:

Dem Sachverständigen standen folgende Unterlagen zur Er -
stellung des Gutachtens zur Verfügung:

1. Ergebnis des Lokalaugenscheines vom 18.12.1976.
2. Gerichtsakt No 552/76-4.
3. Ergänzung der Ausmassaufstellung hinsichtlich Kessel -
haus, Garagen und PKW Abstellplätzen von Arch. Krebitz
vom 20.12.1976 (Anlage 2).
4. Schreiben der Antragstellerin vom 21.12.1976 (Anlage 3).

V. Befund :

1. Vorbemerkung

1.1 Kesselhaus: Auf Grund ausdrücklichen Wunsches der An-
tragstellerin soll für das Kesselhaus ein eigener Nutzwert
festgelegt werden.

1.2 Garagen-und Abstellplätze:

Die Garagen und Abstellplätze sollen auf Wunsch der Antrag-

stellerin nicht den einzelnen Objekten zugeordnet werden. Die Garagen werden als sonstige selbständige Räumlichkeiten bewertet, die Abstellflächen als Teil eines selbständigen Garagierungsunternehmens auf der Liegenschaft. Top Bezeichnungen wurden vom Sachverständigen in den beiliegenden Plänen des Gutachtens vorgenommen.

1.3 Keller:

Die im Gerichtsakt befindlichen Pläne stimmen in der Natur hinsichtlich Stiegen 11 - 14 nicht überein, da diverse nicht eingezeichnete Kellerabteile bestehen, darüberhinaus fehlt die Gesamtkoartierung, Ausmassberechnung und Zuordnung zu den Objekten. Wunschgemäss sollen diese weder zugeordnet werden, noch als sonstige Räumlichkeiten bewertet werden, da diese allen anteilmässig gehören sollen. (Abweichend von § 1/2 WEG 75). Die Klärung ob dies möglich ist oder nicht, wird vom Sachverständigen als Rechts- und nicht als Sachverständigenfrage angesehen und daher wunschgemäss berücksichtigt.

Die offensichtlichen Fehler der Ausmassaufstellung sowie Zuordnung der Gärten wurden vom Sachverständigen korrigiert, da dies vom Architekten trotz mehrmaliger telefonischer Urgenz nicht zu erreichen war.

2. Allgemeines :

Die gegenständliche Liegenschaft ist mit den Stiegen 11-18 in gekuppelter Bauweise (Anlage 4) bebaut. Die Stiegen 11 bis einschliesslich 14 wurden als erste Etappe errichtet und haben kein Kellergeschoss unter dem Niveau. Die Objekte 15 - 18 haben ein eigenes Kellergeschoss. Das jeweilig

letzte Obergeschoss sowie Stiege 11 und 18 haben keinen Aufzug. Die Anlage erstreckt sich entlang einer Zufahrtsstrasse. Bauweise gestaffelt, gegen Westen geschossmässig abfallend. Von der Strasse aus kann der für sich separierte PKW- und Garagenabstellplatz, der durch Schranken gesperrt werden kann, erreicht werden.

Das grosse Heizhaus ist eine freistehende Anlage, die vom Fernheizwerk, Tel. 65 57 91, direkt betrieben wird.

Ein Teil der Wohnungen im Erdgeschoss hat direkt zugeordnete Hausgärten. Die Hausbesorgerdienstwohnung (Stg. 13 top 2) wird ausser Ansatz gelassen.

3. Wohnflächentabelle liegt als Anlage 1 dem Gutachten bei.

4. Ermittlung der Nutzwerte

RNW = Regelnutzwert

4.1 Stiege 11

Widmung	Geschoss	Top Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung	I. Stk.	2,3,4	0.97	1,00-3% für fehlenden Aufzug
		5,6,7	0.95	1,00-5% für fehlenden Aufzug
	III. u. letzter Stock unter Dach	8,9,10	0.91	1,00-7% für fehlenden Aufzug -2% für letzten Stk.
		Erdgeschoss 1 (Kellergeschoss)	0.93	1,00-5% für Erdgeschosslage -2% nicht unterkellert
Terrasse	BG	1	0.25 (RNW)	
Garten		1	0.09	0.1 (RNW) -10% für Blick auf Abstellplätze u. Garage
Kellerabteile	BG		0.30 (RNW)	

BETR.: NZ.1047 Gross-Enzersdorf

VOM

4.2 Stiege 12

Widmung	Geschoss	Top Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung	I. Stk.	2,3,4	1.0 (RNW)	
	II. Stk.	5,6,7	1.0 (RNW)	
	III. Stk.	8,9,10	1.0 (RNW)	
	IV. Stk.	11,12,13	0.95	1-3% für fehlenden Aufzug - 2% für letzten Stk.
	Erdgeschoss (Kellergeschoss)	1	0.93	1.00-5% für Erdgeschosslage - 2% für nicht unterkellert
Garten		1	0.08	0.1 (RNW) - 20% für Nachbarschaft zum PKW Abstellplatz sowie Heizhaus
Terrasse	EG	1	0.25 (RNW)	
Kellerabteile	EG		0.30 (RNW)	

4.3 Stiege 13

Wohnung	I. Stk.	(2)3,4,5	1 (RNW)	() Hausbesorgerdienstwohnung
	II. Stk.	6,7,8,9	1 (RNW)	
	III. Stk.	10,11,12,13	1 (RNW)	
	IV. Stk.	14,15,16,17	1 (RNW)	
	V. Stk.	18,19,20,21	0.95	1,0- 3% für fehlenden Aufzug - 2% letzter Stock
	Erdgeschoss (Untergeschoss)	1	0.93	1.00-5% für Erdgeschosslage - 2% für nicht unterkellert
Garten		1	0.07	0.1 (RNW) - 30% für Nachbarschaft zum PKW Abstellpl. sowie Heizhaus u. Hauptzugangsweg
Kellerabteile	EG		0.3 (RNW)	
Terrasse	EG	1	0.25 (RNW)	

BETR.: E2.1047 KG. Gross-Enzersdorf

4.4 Stiege 14

Widmung	Geschoss	Top Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung	I. Stk.	2,3,4	1 (RNW)	
	II. Stk.	5,6,7	1 (RNW)	
	III. Stk.	8,9,10	1 (RNW)	
	IV. Stk.	11,12,13	1 (RNW)	
	V. Stk.	14,15,16	1 (RNW)	
	VI. Stk.	17,18,19	0.95	1,00-3% für fehlenden Aufzug -2% für letzten Stock
Kellerabteile Erdgeschoss				0.30 (RNW)

4.5 Stiege 15

Wohnung	I. Stock	4,5,6	1 (RNW)	
	II. Stk.	7,8,9	1 (RNW)	
	III. Stk.	10,11,12	1 (RNW)	
	IV. Stk.	13,14,15	1 (RNW)	
	V. Stk.	16,17,18	0.95	1,0 -3% für fehlenden Aufzug 1. letzten Stockwerk -2% für letzten Stock
	EG (Untergelass)	1,2,3	0.95	1,00-5% für Erdgeschoss-lage
Terrasse	EG	1,2,3	0.25 (RNW)	
Garten		1,3	0.09	0.1 (RNW)-10% für Strassen-lage
Garten		2	0.1 (RNW)	
Keller-abteile	Keller		0.3 (RNW)	

4.6 Stiege 16

Wohnung	I. Stock	4,5,6,7	1 (RNW)
	II. Stock	8,9,10,11	1 (RNW)

Widmung	Geschoss	Top Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung	III. Stk.	12,13,14,15	1 (RNW)	
	IV. Stock	16,17,18,19	1 (RNW)	
	V. Stk.	20,21,22,23	0,95	1,0 -3% für fehlenden Aufzug i. letzten Stockwerk -2% für letzten Stock
	EG	1,2,3	0,95	1,0 -5% für Erdgeschoßlage
Terrasse	EG	1,2,3	0,25 (RNW)	
Garten		2,3	0,09	0,1 (RNW) -10% für Strassenlage
Garten		1	0,1 (RNW)	
Kellerabteile	Keller		0,30 (RNW)	
<u>4.7 Stiege 17</u>				
Wohnung	I. Stock	4,5,6	1,0 (RNW)	
	II. Stock	7,8,9	1,0 (RNW)	
	III. Stock	10,11,12	1,0 (RNW)	
	IV. Stk.	13,14,15	0,95	1 (RNW) -3% für fehlenden Aufzug im letzten Stock -2% für letzten Stock
	Erdgeschoss (Untergeschoss)	1,2,3	0,95	1,0 -5% für Erdgeschosslage
Garten		1,2	0,1 (RNW)	
Garten		3	0,09	0,1 (RNW) -10% für ungünstige Figuration
Kellerabteile	Keller		0,30 (RNW)	
Terrasse	EG	1,2,3	0,25 (RNW)	

BETR.: BZ.1047 Gross-Enzersdorf

VOM 11.1.77

4.8 Stiege 18

Widmung	Geschoss	Top Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung	I.Stk.	4,5,6,7	0.97	1.0(RNW)-3% für fehlenden Aufzug
	II.Stk.	8,9,10,11	0.95	1.0 -5% -"-
	III.Stk.	12,13,14,15	0.91	1.0 -7% -"-
				-2% für letzten Stock
	Erdgeschoss	1,2,3	0.95	1.0 -5% für Erdgeschosslage
Terrasse	Erdgeschoss	1,2,3	0.25 (RNW)	
Garten		1,2,3	0.1 (RNW)	
Kellerabteile	Keller		0.3 (RNW)	

4.9 Kesselhaus, Garagen, Abstellplätze

Widmung	Geschoss	Top Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Kesselhaus	EG	-	0.7 (RNW)	
Garagen	EG	1 - 21	0.90(RNW)	
Abstellpl.	EG im Freien		0.25 (RNW)	

*Au/Gr. E 12 + 18
= Haus 11-18
Gesamt nutzwert*

VI. Gutachten

1. Stiege 11 Nutzwertberechnung

10076

Stiege/Geschoss/ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
11/E/1	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Terrasse	77.26 4.41	0.93 0.25	72 1	
	Garten	125.66	0.09	11	
	Kellerabteil	0	0.30	0	84

Stiege/Ge- schoss/Top	Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
11/I/2		Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Logg.	71.06	0.97	69	
		Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	69
11/I/3		Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia	83.26	0.97	81	
		Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	81
11/I/4		Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia	95.56	0.97	93	
		Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	93
11/II/5		Vorr., Abst. R., WC Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia	71.06	0.95	67	
		Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	67
11/II/6		Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia	83.26	0.95	79	
		Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	79
11/II/7		Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia	95.56	0.95	91	
		Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	91

Stiege/Gesch. Top.Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
11/III/8	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71.06 0	0.91 0.30	65 <u>0</u>	65 65
11/III/9	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Lo- ggia Kellerabteil	83.26 0	0.91 0.30	76 <u>0</u>	76 76
11/III/10	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	95.56 0	0.91 0.30	87 <u>0</u>	87 87
<u>Nutzwert der Stiege 11</u>					792
<u>2. Stiege 12</u>					
12/E/1	Vorr., WC, Bad, Kochn, 5 Zi Terrasse Garten Kellerabteil	90.08 4.41 345.89 0	0.93 0.25 0.08 0.30	84 1 28 <u>0</u>	113 113
12/I/2	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi Loggia Kellerabteil	71.06 0	1.00 0.30	71 <u>0</u>	71 71

Stiege/Gesch. Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel. Nutzwert	Ges. Nutzwert
12/I/3	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	83.26 0	1.00 <u>0.30</u>	83 <u>0</u>	83
12/I/4	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	95.56 0	1.00 <u>0.30</u>	96 <u>0</u>	96
12/II/5	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71.06 0	1.00 <u>0.30</u>	71 <u>0</u>	71
12/II/6	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	83.26 0	1.00 <u>0.30</u>	83 <u>0</u>	83
12/II/7	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	95.56 0	1.00 <u>0.30</u>	96 <u>0</u>	96
12/III/8	Vorr., Abst. R., WC, Bad Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71.06 0	1.00 <u>0.30</u>	71 <u>0</u>	71
12/III/9	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	83.26 0	1.00 <u>0.30</u>	83 <u>0</u>	83

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel. Nutzwert	Ges. Nutzwert
12/III/10	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	95.56	1.00	96	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	96
12/IV/11	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	71.06	0.95	68	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	68
12/IV/12	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	83.26	0.95	79	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	79
12/IV/13	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	95.56	0.95	91	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	91
Nutzwert der Stiege 12					1101

3. Stiege 13

13/B/1	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 3 Zi	62.77	0.93	58	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	65.45	0.07	5	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	64
13/1/2	Hausbesorgerdienstwohnung				
	Vorr., WC, Bad, Kochn. 2 Zi,				
	Loggia	48.08	1.00	48	
13/1/3	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	(HBD) 48
	Vorr., WC, Bad, Kochn. 3 Zi,				
13/1/3	Loggia	65.35	1.00	65	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	65

BZ. 1047 KG. Gross-Enzersdorf

BETR.:

VOM

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel.Ges. Nutzwert
13/I/4	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	67.18 0	1.00 0.30	67 <u>0</u> 67
13/I/5	Vorr., WC, Bad, Kochn. 2 Zi, Loggia Kellerabteil	50.31 0	1.00 0.30	50 <u>0</u> 50
13/II/6	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	48.08 0.	1.00 0.30	48 <u>0</u> 48
13/II/7	Vorr., WC, Bad, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	65.35 0	1.00 0.30	65 <u>0</u> 65
13/II/8	Vorr., WC, Abst.R., Bad, Kochn., 3 Zi Loggia Kellerabteil	67.18 0	1.00 0.30	67 <u>0</u> 67
13/II/9	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	50,31 0	1.00 0.30	50 <u>0</u> 50
13/III/10	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	48.08 0	1.00 0.30	48 <u>0</u> 48
13/III/11	Vorr., WC, Bad, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	65.35 0	1.00 0.30	65 <u>0</u> 65

Stiege/Gesch./ Top.Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
13/III/12	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	67.18 0	1.00 0.30	67 <u>0</u>	67
13/III/13	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	50.31 0	1.00 0.30	50 <u>0</u>	50
13/IV/14	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	48.08 0	1.00 0.30	48 <u>0</u>	48
13/IV/15	Vorr., WC, Bad, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	65.35 0	1.00 0.30	65 <u>0</u>	65
13/IV/16	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	67.18 0	1.00 0.30	67 <u>0</u>	67
13/IV/17	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	50.31 0	1.00 0.30	50 <u>0</u>	50
13/V/18	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	48.08 0	0.95 0.30	46 <u>0</u>	46
13/V/19	Vorr., Bad, WC, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	65.35 0	0.95 0.30	62 <u>0</u>	62

Stg., Geschoss/ Top.Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Einzel.G. Nutzwert
13/V/20	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 3 Zi, Loggia Kellerabteil	67.18 0	0.95 0.30	64 <u>0</u> 64
13/V/21	Vorr., WC, Bad, Kochn., 2 Zi, Loggia Kellerabteil	50.31 0	0.95 0.30	48 <u>0</u> 48
Nutzwert der Stiege 13				1156
<u>4. Stiege 14</u>				
14/I/2	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71.06 0	1.00 0.30	71 <u>0</u> 71
14/I/3	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	95.56 0	1.00 0.30	96 <u>0</u> 96
14/I/4	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	83.26 0	1.00 0.30	83 <u>0</u> 83
14/II/5	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71.06 0	1.00 0.30	71 <u>0</u> 71
14/II/6	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	95.56 0	1.00 0.30	96 <u>0</u> 96

Stiege/Gesch./ Ton Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
14/II/7	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	83,26 0	1,00 0,30	83 <u>0</u>	83 83
14/III/8	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71,06 0	1,00 0,30	71 <u>0</u>	71 71
14/III/9	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	95,56 0	1,00 0,30	96 <u>0</u>	96 96
14/III/10	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	83,26 0	1,00 0,30	83 <u>0</u>	83 83
14/IV/11	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71,06 0	1,00 0,30	71 <u>0</u>	71 71
14/IV/12	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	95,56 0	1,00 0,30	96 <u>0</u>	96 96
14/IV/13	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	83,26 0	1,00 0,30	83 <u>0</u>	83 83
14/V/14	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	71,06 0	1,00 0,30	71 <u>0</u>	71 71

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Näme bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
14/V/15	Vorr., Abst.R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	95.56	1.00	96	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	96
14/V/16	Vorr., Abst.R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	83.26	1.00	83	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	83
14/VI/17	Vorr., Abst.R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	71.06	0.95	68	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	68
14/VI/18	Vorr., Abst.R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	95.56	0.95	91	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	91
14/VI/19	Vorr., Abst.R., WC, Bad,				
	Kochn. 4 Zi, Loggia	83.26	0.95	79	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	79
Nutzwert der Stiege 14					1488
<u>5. Stiege 15</u>					
15/E/1	Vorr., Abst.R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi	68.90	0.95	65	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	229.2	0.09	21	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	87
15/E/2	Vorr., Abst.R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi	75.13	0.95	71	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	95.80	0.1	10	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	82

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
15/E/5	Vorr., WC, Bad, Abst.R., Kochn., 4 Zi Terrasse Garten Kellerabteil	73.06 4.41 261.14 0	0.95 0.25 0.09 0.30	74 1 24 0	99
15/I/4	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	73.31 0	1.00 0.30	73 1	73
15/I/5	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	94.34 0.	1.00 0.30	94 0	94
15/I/6	Vorr., WC, Bad, Abst.R., Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	82.47 0	1.00 0.30	82 0	82
15/II/7	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	73.31 0	1.00 0.30	73 0	73
15/II/8	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	94.34 0	1.00 0.30	94 0	94
15/II/9	Vorr., WC, Bad, Abst.R., Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	82.47 0	1.00 0.30	82 0	32

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
15/III/10	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	73.31	1.00	73	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	73
15/III/11	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	94.34	1.00	94	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	94
15/III/12	Vorr., WC, Bad, Abst. R.,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	82.47	1.00	82	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	82
15/IV/13	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	73.31	1.00	73	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	73
15/IV/14	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	94.34	1.00	94	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	94
15/V/15	Vorr., WC, Bad, Abst. R.,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	82.47	1.00	82	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	82
15/V/16	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	73.31	0.95	70	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	70
15/V/17	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	91.77	0.95	87	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	87

BETR.: SZ.1047 Gross-Enzersdorf

VOM 11.1.77

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
15/V/18	Vorr., WC, Bad, Abst. R., Kochn., 4 Zi, Loggia	82.47	0.95	78	
	Kellerabteil	0	0.30	0	78
	Nutzwert der Stiege 15			1499
<u>6. Stiege 16</u>					
16/E/1	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zimmer	44.29	0.95	42	
	Terrasse	3.03	0.25	1	
	Garten	182.24	0.10	18	
	Kellerabteil	0	0.30	0	61
16/E/2	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zimmer	60.15	0.95	57	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	309.35	0.09	28	
	Kellerabteil	0	0.30	0	86
16/E/3	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Küche, 3 Zimmer	61.98	0.95	59	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	243.12	0.09	22	
	Kellerabteil	0	0.30	0	82
16/I/4	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zimmer, Loggia	47.32	1.00	47	
	Kellerabteil	0	0.30	0	47
16/I/5	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia	64.56	1.00	65	
	Kellerabteil	0	0.30	0	65

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl., m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
16/I/6	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia	66.39	1.00	66	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	66
16/I/7	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia	49.84	1.00	50	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	50
16/II/8	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia	47.32	1.00	47	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	47
16/III/9	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia	64.56	1.00	65	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	65
16/II/10	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia	66.39	1.00	66	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	66
16/II/11	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia	49.84	1.00	50	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	50
16/III/12	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia	47.32	1.00	47	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	47
16/III/13	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia	64.56	1.00	65	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	65

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Ges. Nutzwert
16/III/14	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia Kellerabteil	66,39 0	1,00 0,30	66 <u>0</u>	66 66
16/III/15	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	49,84 0	1,00 0,30	50 <u>0</u>	50 50
16/IV/16	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	47,32 0	1,00 0,30	47 <u>0</u>	47 47
16/IV/17	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia Kellerabteil	64,56 0	1,00 0,30	65 <u>0</u>	65 65
16/IV/18	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia Kellerabteil	66,39 0	1,00 0,30	66 <u>0</u>	66 66
16/IV/19	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	49,84 0	1,00 0,30	50 <u>0</u>	50 50
16/V/20	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	47,32 0	0,95 0,30	45 <u>0</u>	45 45
16/V/21	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia Kellerabteil	64,56 0	0,95 0,30	61 <u>0</u>	61 61

BETR.: EA, 1047 Gross-EnzersdorfVOM 11.1.77

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
16/V/22	Vorr., WC, Bad, Küche,				
	3 Zi, Loggia	65.12	0.95	62	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	62
16/V/23	Vorr., WC, Bad, Küche,				
	2 Zi, Loggia	49.84	0.95	47	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	47
Nutzwert der Stiege 16					1356
<u>7. Stiege 17</u>					
17/B/1	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi	68.90	0.95	65	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	173.76	0.10	17	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	83
17/B/2	Vorr., WC, Bad, Abst. R.,				
	Kochn., 4 Zi	78.06	0.95	74	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	322.46	0.10	32	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	107
17/B/3	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi	75.13	0.95	71	
	Terrasse	4.41	0.25	1	
	Garten	168.37	0.09	15	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	87
17/I/4	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	73.31	1.00	73	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	73

Stiege/Gesch/ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
17/I/5	Vorr., WC, Bad, Abst. R.,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	82.47	1.00	82	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	82
17/I/6	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	94.34	1.00	94	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	94
17/II/7	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	73.31	1.00	73	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	73
17/II/8	Vorr., WC, Bad, Abst. R.,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	82.47	1.00	82	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	82
17/II/9	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	94.34	1.00	94	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	94
17/III/10	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	73.31	1.00	73	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	73
17/III/11	Vorr., WC, Bad, Abst. R.,				
	Kochn., 4 Zi, Loggia	82.47	1.00	82	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	82
17/III/12	Vorr., Abst. R., WC, Bad,				
	Kochn., 5 Zi, Loggia	94.34	1.00	94	
	Kellerabteil	0	0.30	<u>0</u>	94

Stiege/Gesch./ Ton Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl., m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
17/IV/13	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	73.31 0	0.95 0.30	70 <u>0</u>	70
17/IV/14	Vorr., WC, Bad, Abst.R., Kochn., 4 Zi, Loggia Kellerabteil	82.47 0	0.95 0.30	78 <u>0</u>	78
17/IV/15	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Kochn., 5 Zi, Loggia Kellerabteil	91.77 0	0.95 0.30	87 <u>0</u>	87
	Nutzwerte der Stiege 17.....				1259
<u>8. Stiege 18</u>					
18/III/1	Vorr., WC, Bad, Küche 2 Zimmer Terrasse Garten Kellerabteil	44.29 3.03 108.00 0	0.95 0.25 0.10 0.30	42 1 11 <u>0</u>	54
18/III/2	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Abst.R., Terrasse Garten Kellerabteil	61.98 4.41 175.80 0	0.95 0.25 0.10 0.30	59 1 18 <u>0</u>	78
18/III/3	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Küche, 3 Zi Terrasse Garten Kellerabteil	61.98 4.41 170.62 0	0.95 0.25 0.10 0.30	59 1 17 <u>0</u>	77

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
18/I/4	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	47.32 0	0.97 0.30	46 <u>0</u>	46
18/I/5	Vorr., WC, Abst. R., Bad, Küche, 3 Zi, Loggia Kellerabteil	66.39 0	0.97 0.30	64 <u>0</u>	64
18/I/6	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Abst. R., Loggia Kellerabteil	66.39 0	0.97 0.30	64 <u>0</u>	64
18/I/7	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	49.84 0	0.97 0.30	48 <u>0</u>	48
18/II/8	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	47.32 0	0.95 0.30	45 <u>0</u>	45
18/II/9	Vorr., Abst. R., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia Kellerabteil	66.39 0	0.95 0.30	63 <u>0</u>	63
18/II/10	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Abst. R., Loggia Kellerabteil	66.39 0	0.95 0.30	63 <u>0</u>	63
18/II/11	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	49.84 0	0.95 0.30	47 <u>0</u>	47

Stiege/Gesch./ Top Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. m ²	Nutzwert m ²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
18/III/12	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	47.32 0	0.91 0.30	43 0	43 43
18/III/13	Vorr., Abst.R., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Loggia Kellerabteil	66.39 0	0.91 0.30	60 0	60 60
18/III/14	Vorr., WC, Bad, Küche, 3 Zi, Abst.R., Loggia Kellerabteil	66.39 0	0.91 0.30	60 0	60 60
18/III/15	Vorr., WC, Bad, Küche, 2 Zi, Loggia Kellerabteil	49.84 0	0.91 0.30	45 0	45 45
Nutzwert der Stiege 18					857

9. Kesselhaus

EG	Kesselraum, Wasserauf- bereitung, WC-Dusche, Altankraum	207.08	0.70	145	145
Nutzwert des Kesselhauses.....					145

10. Garagen

EG	Garage 1	15.86	0.90	14	14
EG	Garage 2	15.86	0.90	14	14
EG	Garage 3	15.86	0.90	14	14
EG	Garage 4	15.86	0.90	14	14
EG	Garage 5	15.86	0.90	14	14
EG	Garage 6	15.86	0.90	14	14
EG	Garage 7	15.86	0.90	14	14

Geschoss	Top Nr.	Nutzfläche m ²	Nutzwert m ²	Gesamtnutzwert
EG	Garage 8	15,86	0,90	14
EG	Garage 9	15,86	0,90	14
EG	Garage 10	15,86	0,90	14
EG	Garage 11	15,86	0,90	14
EG	Garage 12	15,86	0,90	14
EG	Garage 13	15,86	0,90	14
EG	Garage 14	15,86	0,90	14
EG	Garage 15	15,86	0,90	14
EG	Garage 16	15,86	0,90	14
EG	Garage 17	15,86	0,90	14
EG	Garage 18	15,86	0,90	14
EG	Garage 19	15,86	0,90	14
EG	Garage 20	15,86	0,90	14
EG	Garage 21	15,86	0,90	14
Nutzwert der Garagen 1 - 21				294

11. Kfz.- Abstellplätze

EG	Kfz.Abst.Pl.22	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.23	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.24	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.25	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.26	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.27	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.28	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.29	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.30	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.31	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.32	12,50	0,25	3
EG	Kfz.Abst.Pl.33	12,50	0,25	3

Geschoss	Top Nr.	Nutzfläche		Gesamtnutzwert
		Nutzwert	m ²	
EG	Kfz. Abst. Pl. 34	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 35	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 36	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 37	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 38	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 39	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 40	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 41	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 42	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 43	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 44	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 45	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 46	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 47	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 48	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 49	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 50	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 51	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 52	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 53	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 54	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 55	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 56	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 57	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 58	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 59	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 60	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 61	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 62	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 63	12.50	0.25	3
EG	Kfz. Abst. Pl. 64	12.50	0.25	3
Nutzwert der Kfz. Abstellplätze 22-64				129

Gesamtsumme der Nutzwerte (ohne Hausbes., Dienstwng.) 10076 .

Die im Kellergeschoss vorhandenen einzelnen Kellerabteile sollen im ideellen Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer verbleiben und wurden deshalb nicht bewertet. Inwiefern dies rechtlich möglich ist, ist eine Rechtsfrage und nicht von Sachverständigen zu beantworten. Würde eine Bewertung und Zuordnung erfolgen, ergäbe sich eine Änderung im Prozentverhältnis der Nutzwerte, (Wohnungen mit stark unterschiedlichen Ausmassen würden differieren wenn nicht die Kellerabteile entsprechend dem Verhältnis der Ausmasse zugeordnet werden würden). Insbesondere wird auf § 1/2 WEG 1975 verwiesen.

Fehler der Ausmassaufstellung und Zuordnung der Gärten wurden, soweit offensichtlich erkennbar, korrigiert.

Die Terrasse des Erdgeschosses wurde gemäss § 6/1 WEG 75 von der Nutzfläche vom Sachverständigen in Abzug gebracht und die Ausmassaufstellung dahingehend korrigiert.

Die Garagen und Abstellplätze für Kfz. werden als sonstige selbständige Räumlichkeiten eines selbständigen Garagenunternehmens auf der Liegenschaft bewertet. Für die Hausbesorgerdienstwohnung der Stiege 13 top 2 wurde ebenfalls ein Nutzwert festgelegt, der in der Gesamtsumme n i c h t enthalten ist. Sollte diese nicht im ideellen Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer stehen, wäre diese auszusetzen und die Gesamtsumme der Nutzwerte um 48 Punkte auf die Gesamtsumme der Nutzwerte von 10124 Punkten zu erhöhen.

Der allgen. gerichtl. beeid. Sachverständige:

STADTBAUMEISTER
ING. HORST WINKLER
STÄNDIG GERICHTLICH BEEIDETER
SAUSACHVERSTÄNDIGER u. SCHÄTZMEISTER
A-1190 WIEN, SIEVERINGERSTR. 130
FERNRUF: (0222) 44 11 85



ANLAGE

WOHNFLÄCHENTABELLE

Betrifft: AUVORSTADT GROSS-ENZERSDORF

Stiege 11

Top 1 / Type A 1

Vorraum:	1,39 x 6,61	9,19 m2	
Abstellraum:	1,39 x 1,57	2,18	
WC:	1,20 x 0,91	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,68 x 2,42	6,49	
Wohnraum:	4,46 x 5,26	23,46	
Zimmer:	3,50 x 2,84	9,94	
Zimmer:	2,83 x 4,08	11,55	
Zimmer:	2,59 x 4,08	10,57	77,26
Terrasse:	2,04 x 2,16	4,41	(81,67 m2)
Garten:	4,50 x 3,50 + 15,70 x 7,00	125,66 m2	

Top 2 / Type C

Vorraum:	1,39 x 5,84	8,12 m2	
Abstellraum:	1,39 x 0,95	1,32	
WC:	1,20 x 0,91	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,68 x 2,42	6,49	
Wohnzimmer:	4,46 x 5,26	23,46	
Zimmer:	3,50 x 2,84	9,94	
Zimmer:	2,01 x 4,08	8,20	
Zimmer:	2,02 x 4,08	8,24	
Loggia:	2,04 x 2,16	4,41	71,06 m2

Übertrag: 152,73 m2

ARCHITEKT HANS KREBITZ
 1190 WIEN
[Handwritten Signature]

Übertrag: 152,73 m²Top 3 / Type B

Vorraum:	1,39 x 6,63	9,22 m ²	
Abstellraum:	1,39 x 1,84	2,56	
WC:	1,20 x 0,91	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,68 x 2,42	6,49	
Wohnzimmer:	4,46 x 5,26	23,46	
Zimmer:	3,50 x 2,84	9,94	
Zimmer:	2,50 x 4,08	10,20	
Zimmer:	3,21 x 4,08	13,10	
Loggia:	2,04 x 2,16	<u>4,41</u>	83,26 m ²

Top 4 / Type A

Vorraum:	1,39 x 6,61	9,19 m ²	
Abstellraum:	1,39 x 1,62	2,25	
WC:	1,20 x 0,91	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,68 x 2,42	6,49	
Wohnzimmer:	4,46 x 5,26	23,46	
Zimmer:	3,50 x 2,84	9,94	
Zimmer:	5,24 x 2,60	13,62	
Zimmer:	2,83 x 4,08	11,55	
Zimmer:	2,64 x 4,08	10,77	
Loggia:	2,04 x 2,16	<u>4,41</u>	95,56 m ²

Top 5 / Type Cwie Top 2 71,06 m²Top 6 / Type Bwie Top 3 83,26 m²Top 7 / Type Awie Top 4 95,56 m²Übertrag: 581,43 m²

Übertrag: 581,43 m2

Top 8 / Type C

wie Top 2

71,06 m2

Top 9 / Type B

wie Top 3

83,26 m2

Top 10 / Type A

wie Top 4

95,56 m2

249,88 m2

831,31 m2

Stiege 12

Top 1 / Type A 2

Vorraum: 1,39 x 8,25 11,47 m2

WC: 1,20 x 0,91 1,09

Bad: 1,61 x 1,73 2,79

Kochnische: 2,68 x 2,42 6,49

Wohnzimmer: 4,46 x 5,26 23,46

Zimmer: 3,50 x 2,84 9,94

Zimmer: 4,08 x 2,83 11,55

Zimmer: 4,08 x 2,59 10,57

Zimmer: 2,40 x 5,14

+ 1,29 x 0,30 12,72

Terrasse

4,41

(94,49 m2)

90,08

Garten: 17,00 x 9,80 + 9,20 x 3,60

+ 10,10 + 11,70 + 8,0 x 3,50 345,89 m2

Top 2 / Type C

wie Top 11/2

71,06 m2

Übertrag:

165,55 m2

Übertrag: 165,55 m2

Top 3 / Type B

wie Top 11/3

83,26 m2

Top 4 / Type A

wie 11/4

95,56 m2

Top 5 / Type C

wie 11/2

71,06 m2

Top 6 / Type B

wie 11/3

83,26 m2

Top 7 / Type A

wie 11/4

95,56 m2

Top 8 / Type C

wie 11/2

71,06 m2

Top 9 / Type B

wie 11/3

83,26 m2

Top 10 / Type A

wie 11/4

95,56 m2

678,58

Übertrag:

844,13

Übertrag: 844,13 m2

Top 11/Type C
wie 11/2

71,06 m2

Top 12 / Type B
wie 11/3

83,26 m2

Top 13 / Type A
wie 11/4

95,56 m2

249,88 m2

1.094,01 m2

Stiege 13

Top 1 / Type D 1

Vorraum:	4,58 x 1,39	6,37 m2	
Abstellraum:	0,96 x 1,39	1,33	
WC:	0,91 x 1,20	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,68 x 2,42	6,49	
Wohnzimmer:	4,46 x 5,26	23,46	
Zimmer:	3,44 x 2,84	9,77	
Zimmer:	4,04 x 2,84	11,47	
Loggia:	2,04 x 2,16	4,41	(67,18 m2)
<i>lt. Plan Tamara (i OG Loggia)</i>			
Garten:	11,90 x 5,50	65,45 m2	

Übertrag:

67,18 m2

Übertrag:

67,18 m2

Top 2 / Type F

Vorraum:	1,28 x 1,81		
	+ 1,09 x 3,98	6,66 m2	
WC:	1,20 x 0,91	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,68 x 1,82	4,88	
Wohnzimmer:	4,52 x 3,62	16,36	
Zimmer:	2,86 x 4,64	13,27	
Loggia:	1,74 x 1,74	<u>3,03</u>	48,08 m2

Top 3 / Type D 2

Vorraum:	4,22 x 1,39	5,87 m2	
WC:	0,91 x 1,20	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,68 x 2,42	6,49	
Zimmer:	2,84 x 3,44	9,77	
Wohnzimmer:	5,26 x 4,46	23,46	
Zimmer:	2,84 x 4,04	11,47	
Loggia:		<u>4,41</u>	65,35 m2

Top 4 / Type D 1

wie 13/1

67,18 m2

Top 5 / Type E

Vorraum:	2,68 x 1,25	3,35 m2	
WC:	0,91 x 1,20	1,09	
Bad:	1,73 x 1,61	2,79	
Kochnische:	2,00 x 2,90	5,80	
Zimmer:	4,14 x 3,62	14,99	
Wohnzimmer:	5,60 x 3,44	19,26	
Loggia:	1,74 x 1,74	<u>3,03</u>	<u>50,31 m2</u> <u>230,92 m2</u>

Übertrag:

298,10 m2

Übertrag:

298,10 m2

Top 6 / Type F
wie 13/2

48,08 m2

Top 7 / Type D 2
wie 13/3

65,35 m2

Top 8 / Type D 1
wie 13/4

67,18 m2

Top 9 / Type E
wie 13/5

50,31 m2

Top 10 / Type F
wie 13/2

48,08 m2

Top 11 / Type D 2
wie 13/3

65,35 m2

Top 12 / Type D 1
wie 13/4

67,18 m2

Top 13 / Type E
wie 13/5

50,31 m2

461,84 m2

Übertrag:

759,94 m2

	Übertrag:	759,94 m2	
<u>Top 14 / Type F</u> wie 13/2		48,08 m2	
<u>Top 15 / Type D 2</u> wie 13/3		65,35 m2	
<u>Top 16 / Type D 1</u> wie 13/4		67,18 m2	
<u>Top 17 / Type E</u> wie 13/5		50,31 m2	
<u>Top 18 / Type F</u> wie 13/2		48,08 m2	
<u>Top 19 / Type D 2</u> wie 13/3		65,35 m2	
<u>Top 20 / Type D 1</u> wie 13/4		67,18 m2	
<u>Top 21 / Type E</u> wie 13/5		50,31 m2	461,84 m2
	Übertrag:		1.221,78 m2

Stiege 14

Top 1 entfällt

Top 2 / Type C
wie 11/2

71,06 m2

Top 3 / Type A
wie 11/4

95,56 m2

Top 4 / Type B
wie 11/3

83,26 m2

Top 5 / Type C
wie 11/2

71,06 m2

Top 6 / Type A
wie 11/4

95,56 m2

Top 7 / Type B
wie 11/3

83,26 m2

Top 8 / Type C
wie 11/2

71,06 m2

Übertrag:

570,82 m2

	Übertrag:	570,82 m2	
<u>Top 9 / Type A</u> wie 11/4		95,56 m2	
<u>Top 10 / Type B</u> wie 11/3		83,26 m2	
<u>Top 11 / Type C</u> wie 11/2		71,06 m2	
<u>Top 12 / Type A</u> wie 11/4		95,56 m2	
<u>Top 13 / Type B</u> wie 11/3		83,26 m2	
<u>Top 14 / Type C</u> wie 11/2		71,06 m2	
<u>Top 15 / Type A</u> wie 11/4		95,56 m2	
<u>Top 16 / Type B</u> wie 11/3		83,26 m2	678,58 m2
	Übertrag:		1.249,40

Übertrag: 1.249,40 m2

Top 17 / Type C
wie 11/2

71,06 m2

Top 18 / Type A
wie 11/4

95,56 m2

Top 19 / Type B
wie 11/3

83,26 m2 249,88 m2

1.499,28 m2
=====

Summe Stiege 11 - 14

4.646,38 m2

=====

W O H N F L Ä C H E N T A B E L L E

Betrifft: Auvorstadt Groß-Enzersdorf 1 b

Stiege 15

Top 1 / Type C

Vorraum:	5,83 x 1,33	7,76 m ²	
Abstellraum:	0,94 x 1,33	1,25	
WC:	1,20 x 0,88	1,06	
Bad:	1,72 x 1,64	2,82	
Zimmer:	4,12 x 2,01	8,29	
Zimmer:	4,12 x 2,00	8,24	
Kochnische:	2,66 x 2,40	6,39	
Zimmer:	5,24 x 4,44	23,27	
Zimmer:	2,82 x 3,48	9,82	
Loggia:	2,16 x 2,04	4,41	
<i>lt. Plan Terrane (in OG Loggia)</i>		<u>68,90</u>	
Garten:	(20,00 + 13,00) x 0,5 x		(73,31 m ²)
	x 14,8 - 6,0 x 2,5		229,20 m ²

Top 2 / Type B 1

Vorraum:	5,46 x 1,33	7,26 m ²	
Abstellraum:	1,61 x 1,33 - -0,30 x 0,30	2,06	
WC:	1,20 x 0,88	1,06	
Bad:	1,72 x 1,64	2,82	
Zimmer	4,12 x 2,63	10,84	
Zimmer:	4,12 x 2,82	11,62	
Kochnische:	2,66 x 2,40	6,39	
Zimmer:	5,24 x 4,44	23,27	
Zimmer:	3,48 x 2,82	9,82	
Loggia:	2,16 x 2,04	4,41	
<i>lt. Plan Terrane (in OG Loggia)</i>		<u>75,13</u>	
Garten:	7,0 x 17,1 - 3,5 x 2,5 - - 3,0 x 3,0 - 3,0 x 4,1 x		(79,54 m ²)
	x 0,5		95,80 m ²

Top 3 / Type B

Vorraum:	6,62 x 1,33	=	8,81 m2	
WC :			1,06	
Bad:			2,82	
Abstellraum :	1,83 x 1,33		2,44	
Zimmer:	3,20 x 4,12		13,19	
Zimmer:	2,49 x 4,12		10,26	
Kochnische:			6,39	
Zimmer:	5,24 x 4,44		23,27	
Zimmer:	3,48 x 2,82		9,82	
Loggia:			4,41	78,06
				<u>82,47 m2</u>
<i>lt. Plan Tomane (in OA Logg)</i>				
Garten:	11,0 x 2,5 + 14,0 x 3,5 + 10,0 x			
	x 5,0 + (2,50 + 1,30) x 0,5 x 18,88 -			
	- 13,0 x 1,8 x 0,5			= 261,14 m2

Top 4 / Type C

wie 15/1 73,31 m2

Top 5 / Type A

Vorraum:	6,60 x 1,33 + 2,04 x			
	- 1,26	=	11,35 m2	
Abstellraum:	1,61 x 1,33 -			
	- 0,30 x 0,30		2,06	
WC			1,06	
Bad:			2,82	
Zimmer:	4,12 x 2,63		10,84	
Zimmer:	4,12 x 2,82		11,62	
Kochnische:			6,39	
Zimmer:	5,24 x 4,44		23,27	
Zimmer:	3,48 x 2,82		9,82	
Zimmer:	3,78 x 2,58 +			
	+ 1,32 x 0,71		10,70	
Loggia:			4,41	94,34 m2

Top 6 / Type B

wie 15/3

82,47 m2 ✓

Top 7 / Type C

wie 15/1

73,31 m2 X

Top 8 / Type A

wie 15/5

94,34 m2

Top 9 / Type B

wie 15/3

82,47 m2 X

Top 10 / Type C

wie 15/1

73,31 m2

Top 11 / Type A

wie 15/5

94,34 m2 ✓

Top 12 / Type B

wie 15/3

82,47 m2

Top 13 / Type C

wie 15/1

73,31 m2

Top 14 / Type A
wie 15/5

94,34 m2

Top 15 / Type B
wie 15/3

82,47 m2

Top 16 / Type C
wie 15/1

73,31 m2

Top 17 / Type A
wie 15/5

94,34 m2

abzgl. Vorraum 2,04 x 1,26 = 2,57 = 91,77 m2

Top 18 / Type B
wie 15/3

82,47 m2

GESAMTWOHNFLÄCHE Stg. 15 1.483,35 m2
=====

Stiege 16

Top 1 / Type F

Vorraum:	$3,96 \times 1,03 + 1,85 \times$ $\times 1,20$	=	6,30 m ²	
WC:			1,06	
Bad:			2,82	
Zimmer:	$4,62 \times 2,84$		13,12	
Küche:	$2,66 \times 1,80$		4,79	
Zimmer:	$4,50 \times 3,60$		16,20	44,29
Loggia:	$1,74 \times 1,74$		3,03	(47,32 m ²)
<i>lt. Plan Terrane (in OG. Loggia)</i>				
Garten:	$10,0 \times 8,0 + 9,4 \times 12,0 - 4,8 \times 4,4 \times$ $\times 0,5$			182,24 m ²

Top 2 / Type D 1

Vorraum:	$4,12 \times 1,33$		5,48 m ²	
WC:			1,06	
Bad:			2,82	
Zimmer:	$4,07 \times 2,82$		11,48	
Küche:	$2,66 \times 2,40$		6,39	
Zimmer:	$5,24 \times 4,44$		23,27	
Zimmer:	$3,42 \times 2,82$		9,65	60,15
Loggia:	$2,16 \times 2,04$		4,41	(64,56 m ²)
<i>lt. Plan Terrane (in OG. Loggia)</i>				
Garten:	$8,4 \times 7,0 + 15,3 \times 11,0 \times 0,5 + (21,4 +$ $+ 17,5) \times 6,0 \times 0,5 + 21,40 \times 2,0 + 6,4 \times$ $\times 1,5 \times 0,5$			309,35 m ²

Top 3 / Type D 2

Vorraum:	$4,54 \times 1,33$		6,04 m ²
Abstellraum:	$1,33 \times 0,95$		1,27
WC:			1,06
Bad:			2,82
Zimmer:	$4,07 \times 2,82$		11,48
Küche:	$2,66 \times 2,40$		6,39

Übertrag: 29,06

Übertrag: 29,06 m2

Zimmer:	5,24 x 4,44	23,27	
Zimmer:	3,42 x 2,82	9,65	<u>61,98</u>
Loggia:		<u>4,41</u>	(66,39 m2)
<i>bt. Plan Terrane (in OG. Loggia)</i>			
Garten:	(12,5 + 8,5) x 0,5 x 7,0 + (12,5 + 10,0) x		
	x 0,5 x 3,5 + (17,64 + 16,0) x 0,5 x 2,5 +		
	+ 17,64 x 10,00 x 0,5		243,12 m2

Top 4 / Type F

wie 16/1

47,32 m2

Top 5 / Type D

wie 16/2

64,56 m2

Top 6 / Type D

wie 16/3

66,39 m2

Top 7 / Type E

Vorraum:	2,66 x 1,21	=	3,22 m2
WC:			1,06
Bad:			2,82
Küche:	2,88 x 1,98		5,71
Zimmer:	5,58 x 3,42		19,09
Zimmer:	4,14 x 3,60		14,91
Loggia:	1,74 x 1,74		<u>3,03</u>
			49,84 m2

Top 8 / Type F

wie 16/1

47,32 m2

Top 9 / Type D

wie 16/2

64,56 m2

Top 10 / Type D

wie 16/3

66,39 m2

Top 11 / Type E

wie 16/7

49,84 m2

Top 12 / Type F

wie 16/1

47,32 m2

Top 13 / Type D

wie 16/2

64,56 m2

Top 14 / Type D

wie 16/3

66,39 m2

Top 15 / Type E

wie 16/7

49,84 m2

Top 16 / Type F

wie 16/1

47,32 m2

Top 17 / Type D
wie 16/2

64,56 m2

Top 18 / Type D
wie 16/3

66,39 m2

Top 19 / Type E
wie 16/7

49,84 m2

Top 20 / Type F
wie 16/1

47,32 m2

Top 21 / Type D
wie 16/2

64,56 m2

Top 22 / Type D
wie 16/3
abzgl. Abstellraum

66,39 m2
- 1,27 65,12 m2

Top 23 / Type E
wie 16/7

49,84

GESAMTWOHNFLÄCHE Stiege 16 1.317,55 m2

=====

Haus 17

Top 1 / Type C

wie 15/1

Terrane

Garten: $7,5 \times 3,5 + 5,0 \times 4,5 + (11,5 + 5,0) \times 0,5 \times 14,5$

von Top 3

68,90

~~73,31 m²~~

4,41 m²

~~168,37 m²~~

173,76

Top 2 / Type B

wie 15/3

Terrane

Garten: $15,4 \times 6,0 \times 0,5 + 15,5 \times 1,4 \times 0,5 + 15,50 \times 4,50 \times 0,5 + 9,5 \times 11,20 + (13,96 + 11,5) \times 0,5 \times 7,00$

78,06

~~82,47 m²~~

4,41 m²

322,46 m²

Top 3/ Type B 1

wie 15/2

Terrane

Garten: $9,0 \times 5,5 + 9,0 \times 5,9 \times 0,5 + 7,12 \times 13,4 \times 0,5 + 8,0 \times 12,5 \times 0,5$

von Top 1

75,13

~~79,54 m²~~

4,41 m²

~~173,76 m²~~

168,37

Top 4 / Type C

wie 15/1

73,31 m²

Top 5 / Type B

wie 15/3

82,47 m²

Top 6 / Type A

wie 15/5

94,34 m²

Top 7 / Type C
wie 15/1

73,31 m2

Top 8 / Type B
wie 15/3

82,47 m2

Top 9 / Type A
wie 15/5

94,34 m2

Top 10 / Type C
wie 15/1

73,31 m2

Top 11 / Type B
wie 15/3

82,47 m2

Top 12 / Type A
wie 15/5

94,34 m2

Top 13 / Type C
wie 15/1

73,31 m2

Top 14 / Type B
wie 15/3

82,47 m2

Top 15 / Type A
wie 15/17

91,77 m2

GESAMTWOHNFLÄCHE Stiege 17 1.233,23 m2

=====

<u>Top 7 / Type E</u> wie 16/7	49,84 m2
<u>Top 8 / Type F</u> wie 16/1	47,32 m2
<u>Top 9 / Type D</u> wie 16/2 (hatte 64,56m ²)	<i>LA Plan</i> 66,39 m2
<u>Top 10 / Type D</u> wie 18/2	66,39 m2
<u>Top 11 / Type E</u> wie 16/7	49,84 m2
<u>Top 12 / Type F</u> wie 16/1	47,32 m2
<u>Top 13 / Type D</u> wie 16/2 (hatte 64,56m ²)	<i>LA Plan</i> 66,39 m2
<u>Top 14 / Type D</u> wie 18/2	66,39 m2
<u>Top 15 / Type E</u> wie 16/7	49,84 m2

GESAMTWOHNFLÄCHE Stiege 18 869,92 m2
=====

ZUSAMMENSTELLUNG:

Haus 15	1.483,35 m2
Haus 16	1.317,55 m2
Haus 17	1.233,23 m2
Haus 18	<u>869,92 m2</u>

=
4.904,05 m2
=====

Garten zum Kinderspielraum:

11,0 x 7,5 + 6,5 x 2,0 95,50 m2



ARCHITEKT HANS KREBITZ
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-1190 Wien, Formanekgasse 67
Telefon 36 14 42

Creditanstalt-Bankverein Kto.-Nr. 44-18000

EIN	NG
22. BEZ. 1375	
Bearb.
Eredirt.

u

Wien am, 1976-12-20/ Arch.Kreb/D

Auvorstadt Groß - Enzersdorf
Ergänzung zur Topographie
 =====

A) KESSELHAUS

- 1) Kesselraum
 11.90 x 10.84 = 129.--m2)
 +5.66 x 1,85 = 10.47m2) = 139.47 m2
- 2) Wasseraufbereitung = 4.95 m2
 3.00 x 1,65
- 3) WC - Dusche = 2.81 m2
 1.70 x 1,65
- 4) Öltankraum = 59.85 m2
 10.50 x 5.70

Summe Kesselhaus 207.08 m2
 =====

B) ~~21 Garagenplätze~~

- 3.05 x 5,20 = 15.86 m2 =
- Summe 21x = 333.06 m2

Summe Garagenplätze 333.06 m2
 =====

C) 44 PKW - Abstellplätze

- 2.50 x 5.00 = 12.50 m2
- Summe 44x = 550.-- m2

Summe PKW-Abstellplätze 550.00 m2
 =====



**Unitas
Eigentumswohnungen**

Herrn
Ing. Horst Winkler
1190 Wien
Sieveringer Straße 130

Gemeinnützige Bau- und Wohnungs-
genossenschaft

Unitas

reg. Gen.m.b.H.

1030 Wien, Fasangasse 19

Telefon 733384, 733385,

Sprechtag: Dienstag u. Donnerstag
von 14.30 – 17.30 Uhr

Bankverbindungen:

Erste österr. Spar-Casse
000-77941,

Zentralsparkasse d. Gem. Wien
696777101.

Postscheck-Konto 1,508.604

Betrifft: Auvorstadt Groß-Enzersdorf

Wien, 21.12.1976 ro/1655

Sehr geehrter Herr Ingenieur!

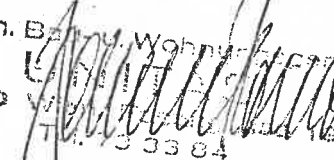
Wir ersuchen Sie, für obige Anlage die Keller und alle in den Kellern befindlichen Räumlichkeiten völlig außer Ansatz zu lassen und keinen Nutzwert dafür vorzusehen, da alle im Keller befindlichen Räumlichkeiten allen anteilsmäßig gehören sollen.

Über die Garagen, Abstellplätze und das Heizhaus geht Ihnen vom Architekten Krebitz direkt eine Topographie zu. Sämtliche Garagen und Abstellplätze sollen nicht zugeordnet werden.

Weiters bestätigen wir Ihnen, daß sämtliche Wohnungen von uns aus mit gleicher Grundausstattung gebaut worden sind.

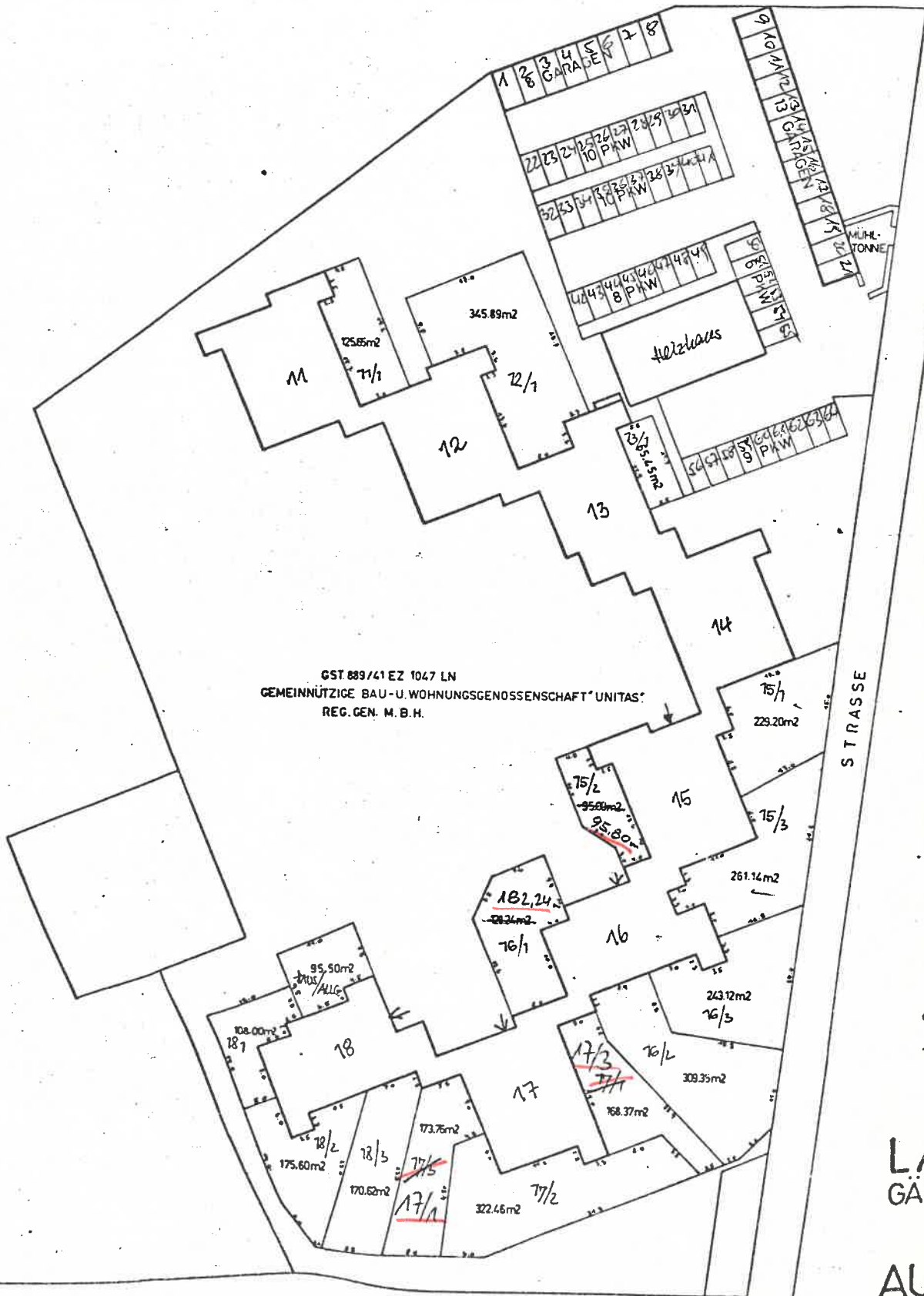
Mit vorzüglicher Hochachtung

-/Arch.Krebitz

Gem. Bz. u. Wohn-
1030 Wien
Tel. 733384


ANLAGE

4



GST 899/41 EZ 1047 LN
GEMEINNÜTZIGE BAU- U. WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT "UNITAS"
REG. GEN. M. B. H.

STRASSE

Gem. Bau- u. UN
1030 West
Te

LAGEPLAN
GÄRTEN

AUVOR

W

C