

5479/04

NUTZWERTBERECHNUNG

Für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 3/4/5 WEG 2002
für die Liegenschaft in

1150 Wien, Eduard-Sueß-Gasse 14

EZ 1272 KG: Rudolfsheim

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
- 2) Plan und Bescheid vom
MA 37/15 - Eduard Sueß-Gasse 14/2189/2002 vom 10.01.2003
- 3) Bescheinigung gem. § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 des Architekten Dipl. Ing. Markus Masser
vom 20. Jänner 2003
- 4) Nutzflächenaufstellung des Architekten Dipl. Ing. Markus Masser vom 20. Jänner 2003
- 5) Vorentscheidung der MA 16 vom 05.08.1991 mit der Zahl 389/1989

Hinweis:

- * Das Gutachten erfolgt ausschließlich auf Basis des behördlich bewilligten Konsenses
- * Die Neufestsetzung der Nutzwerte wurde wegen der baupolizeilichen Genehmigung zur Zusammenlegung der Top 10 mit 11 und Abtrennung des Bades in Top 12 sowie Bad- u. WC-Einbau in Top 18 notwendig. Den ehemaligen Substandardwohnungen Top 19 und Top 29 werden WCs angegliedert und als Wohnungen bewertet.

Wien, am 19.4.03


Dipl. Ing. Architekt Markus Masser
Unterschrift, Kundenlegel

Laut der gem. § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 ausgestellten Bescheinigung befinden sich auf dieser Liegenschaft

32 selbständige Räumlichkeiten.

Diese gliedern sich auf wie folgt:

31 Wohnungen
1 sonstige Räumlichkeit

selbständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	31	31	0
Geschäftslokal	1	1	0
Summe	32	32	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen:

Es ist keine Hausbesorgerwohnung vorhanden.

Weiters befinden sich im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

Es sind keine Abstellplätze für KFZ im Freien vorhanden.

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

Es sind keine Abstellplätze für KFZ vorhanden.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zugeordnete bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs.3 WEG 2002, die lt. nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden:

Zuordnungsteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	18	0	18
Abstellraum	2	2	0
Terrassen (laut Altstand und Schlichtungsst. vom 5.8.91 Zahl 389/1989)	4	4	0
Summe	24	6	18

Die Waschküche und der Maschinenraum bleiben im allgemeinem Eigentum.

Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
	TOP 10/11 - WOHNUNG	85
	TOP 12 - WOHNUNG	26
	TOP 18 - WOHNUNG	42
	TOP 19 - WOHNUNG	26
	TOP 29 - WOHNUNG	38

Die Summe aller Nutzwerte ändert sich von 1454 auf

1496

Die Summe aller Liegenschaftsanteile ändert sich somit auf 1496 / 1496

**Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Nutzwertberechnung der Liegenschaft in
1150 Wien, Eduard-Sueß-Gasse 14 EZ 1272 KG: Rudolfsheim**

Erläuterung:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

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 gem. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

Die Bewertungskriterien des auf Seite 1 genannten Bescheides der MA 16 (und des auf Seite 1 genannten Vorgutachtens) wurden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.

RICHTNUTZWERTE:

RNW für Wohnungen mit Normalausstattung:

(Kalt-Warmwasser, Vorraum, Küche, Bad, Wc u. Z-Heizung) 1,00

RNW für Geschäftslokale (Verkaufsraum mit Wc und Nebenräumen) 1,20

RNW für Abstellraum als Zubehör 0,50

ABSTRICHE:

A1	5,00%	für Lage im Erdgeschoß bei Wohnungen
A2	2,50%	für gänzliche Straßenlage der Wohnung
A3	2,50%	für Lage des WC's im Bad
A4	10,00%	für fehlendes Bad bei Wohnungen
A5	10,00%	für fehlende Zentralheizung bei Wohnungen
A6	2,50%	für fehlenden Vorraum
A7	5,00%	für Gangküche
A8	30,00%	für Lage im Souterrain
A9	5,00%	für Dachgeschoßwohnungen mit Dachschrägen

ZUSCHLAGE

Z1	5,00%	für kleine Flächen bis 35 m ² bei Wohnungen
Z2	5,00%	für Dusche

RICHTNUTZWERTE DER EINZELNEN SELBSTANDIGEN EINHEITEN:

TOP-NR.	RNW	Abstriche/Zuschläge	%	NW/m ²
10/11	1,00			1,000
12	1,00	A4, A5, A6, A7, Z1, Z2	-17,50%	0,825
18	1,00	A3, A7	-7,50%	0,925
19	1,00	A4, A5, A6, A7, Z1, Z2	-17,50%	0,825
29	1,00	A4, A5, A7, Z2	-20,00%	0,800

Geschoß	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Fläche BE	Fläche Zubehör	NW/m ²	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
1. Stock	TOP 10/11	- WOHNUNG	85,44		1,000	85	85
1. Stock	TOP 12	- WOHNUNG	30,96		0,825	26	26
2. Stock	TOP 18	- WOHNUNG	45,92		0,925	42	42
2. Stock	TOP 19	- WOHNUNG	31,53		0,825	26	26
2. Stock	TOP 29	- WOHNUNG	46,95		0,800	38	38

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 1454 auf

Die Summe aller Liegenschaftsanteile ändert sich somit auf 1496 / 1496

1496