NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002
idF. des BGBl. I Nr. 81/2020
für die Liegenschaft in

1220 Wien
Argonautenstraße 5
EZ: 1937 KG: 01660 Kagran

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
   idF. des BGBl. I Nr. 81/2020

2) Rechtskräftige baubehördliche Bewilligung vom:
   02.04.2021, MA 37/1120692-2019-35
   06.04.2020, MA 37/1120692-2019-1

3) Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
   gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
   der AW Architekten ZT GmbH vom 01.06.2021

4) Nutzflächenaufstellung der AW Architekten ZT GmbH vom 01.06.2021

GZ: 20210602

Wien, 01.06.2021



Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

12	wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:	
6	Reihenhaus
6	Abstellplatz f. KFZ im Freien

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Reihenhaus	6	6	0
Abstellplatz f. KFZ im Freien	6	6	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es könnte daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0	Hauswartwohnung

Demnach befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

6	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

davon

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien	6
davon wohnungseigentumstauglich	6
davon allgemein	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Gartenanteil	6	6	0

Erläuterungen:

1) 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.

   Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBl I Nr. 81/2020 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Berechnungstabelle.

2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

   Nutzwerte von Zubehörobjekten im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.

3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (15-25% des WNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hiebei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenen 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) Allfällig vorhandene Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

LEGENDE:

UG..... Untergeschoß

EG..... Erdgeschoß

OG..... Obergeschoß

DG..... Dachgeschoß

DFF..... Dachflächenfenster

Ermittlung der Regelnutzwerte

REIHENHAUS	1,00
UNTERGESCHOSS	0,40
ABSTELLPLATZ f. KFZ im Freien	0,30
GARTENFLÄCHE	0,10
TERRASSE	25% des zugehörigen WNW
BALKON	25% des zugehörigen WNW

Abstriche:

A1	2,5%	Lage Nähe Argonautenstraße
A2	2,5%	Lage Nähe Abstellplätze f. KFZ
A3	2,5%	Lage Nähe Müllplatz
A4	5,0%	Lage im Erdgeschoß (gartenseitig)
A5	7,5%	Dachschrägen und DFF im Dachgeschoß
A6	2,5%	Bad u. WC in einem Raum

Zuschläge:

Z1	2,5%	direkter Zugang zu Eigengarten > 50 m²
Z2	5,0%	direkter Zugang zu Eigengarten > 90 m²
Z3	5,0%	zusätzl. WC im Wohnungsverband
Z4	5,0%	Lage im Dachgeschoß

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestandsgegenstand	Nutzwert / m^2	Abstriche-Zuschläge	Nutzwert / m^2

RNW = 1,00

UG	Top 1/ Reihenhaus	0,40		0,400
EG	Top 1/ Reihenhaus	1,00	-A1-A3-A4-A6 +Z2+Z3	0,975
OG	Top 1/ Reihenhaus	1,00	-A1-A3-A6 +Z2+Z3	1,025
DG	Top 1/ Reihenhaus	1,00	-A1-A3-A5-A6 +Z2+Z3+Z4	1,000

UG	Top 2/ Reihenhaus	0,40		0,400
EG	Top 2/ Reihenhaus	1,00	-A4-A6 +Z3	0,975
OG	Top 2/ Reihenhaus	1,00	-A6 +Z3	1,025
DG	Top 2/ Reihenhaus	1,00	-A5-A6 +Z3+Z4	1,000

UG	Top 3/ Reihenhaus	0,40		0,400
EG	Top 3/ Reihenhaus	1,00	-A4-A6 +Z3	0,975
OG	Top 3/ Reihenhaus	1,00	-A6 +Z3	1,025
DG	Top 3/ Reihenhaus	1,00	-A5-A6 +Z3+Z4	1,000

UG	Top 4/ Reihenhaus	0,40		0,400
EG	Top 4/ Reihenhaus	1,00	-A4-A6 +Z1+Z3	1,000
OG	Top 4/ Reihenhaus	1,00	-A6 +Z1+Z3	1,050
DG	Top 4/ Reihenhaus	1,00	-A5-A6 +Z1+Z3+Z4	1,025

UG	Top 5/ Reihenhaus	0,40		0,400
EG	Top 5/ Reihenhaus	1,00	-A4-A6 +Z3	0,975
OG	Top 5/ Reihenhaus	1,00	-A6 +Z3	1,025
DG	Top 5/ Reihenhaus	1,00	-A5-A6 +Z3+Z4	1,000

UG	Top 6/ Reihenhaus	0,40		0,400
EG	Top 6/ Reihenhaus	1,00	-A2-A4-A6 +Z3	0,950
OG	Top 6/ Reihenhaus	1,00	-A2-A6 +Z3	1,000
DG	Top 6/ Reihenhaus	1,00	-A2-A5-A6 +Z3+Z4	0,975

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestandsgegenstand	Gerundeter Einzel-NW		Gesamt-NW
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 1	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 2	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 3	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 4	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 5	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 6	**NW**	**4**	**4**
UG - DG	Top 1/ Reihenhaus			
	Anteil Untergeschoß			
	Anteil Erdgeschoß			
	Anteil Obergeschoß			
	Anteil Dachgeschoß			
		NW	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 1	**NW**	**10**	**140**
UG - DG	Top 2/ Reihenhaus			
	Anteil Untergeschoß			
	Anteil Erdgeschoß			
	Anteil Obergeschoß			
	Anteil Dachgeschoß			
		NW	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 2	**NW**	**3**	**133**

UG - DG	Top 3/ Reihenhaus			
	Anteil Untergeschoß			
	Anteil Erdgeschoß			
	Anteil Obergeschoß			
	Anteil Dachgeschoß			
		NW	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 3	**NW**	**2**	**132**

UG - DG	Top 4/ Reihenhaus			
	Anteil Untergeschoß			
	Anteil Erdgeschoß			
	Anteil Obergeschoß			
	Anteil Dachgeschoß			
		NW	**130**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 4	**NW**	**6**	**139**

UG - DG	Top 5/ Reihenhaus			
	Anteil Untergeschoß			
	Anteil Erdgeschoß			
	Anteil Obergeschoß			
	Anteil Dachgeschoß			
		NW	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 5	**NW**	**2**	**132**

UG - DG	Top 6/ Reihenhaus			
	Anteil Untergeschoß			
	Anteil Erdgeschoß			
	Anteil Obergeschoß			
	Anteil Dachgeschoß			
		NW	**124**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002	**NW**	**2**	
AUSSEN	Garten Top 6	**NW**	**2**	**128**

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 828

Flächenaufstellung

Aussen:

ABSTELLPLATZ f. KFZ im Freien 1	5,00*2,50=	12,50 m^2
		Summe: 12,50 m^2
ABSTELLPLATZ f. KFZ im Freien 2	5,00*2,50=	12,50 m^2
		Summe: 12,50 m^2
ABSTELLPLATZ f. KFZ im Freien 3	5,00*2,50=	12,50 m^2
		Summe: 12,50 m^2
ABSTELLPLATZ f. KFZ im Freien 4	5,00*2,50=	12,50 m^2
		Summe: 12,50 m^2
ABSTELLPLATZ f. KFZ im Freien 5	5,00*2,50=	12,50 m^2
		Summe: 12,50 m^2
ABSTELLPLATZ f. KFZ im Freien 6	5,00*2,50=	12,50 m^2
		Summe: 12,50 m^2

Untergeschoß:

TOP 1	Keller	31,23	31,23 m^2
	Abstellraum	3,41	3,41 m^2
	Haustechnik	6,37	6,37 m^2

Summe UG: 41,01 m^2

Erdgeschoß:

TOP 1	Vorraum	2,79	2,79 m^2
	WC	2,13	2,13 m^2
	Wohnküche	31,99	31,99 m^2

Summe EG: 36,91 m^2

TERRASSE TOP 1	8,75	8,75 m^2

Summe: 8,75 m^2

GARTEN TOP 1	101	101,00 m^2

Summe: 101,00 m^2

Obergeschoß:

TOP 1	Gang	5,61	5,61 m^2
	Bad/WC	5,92	5,92 m^2
	Abstellraum	1,69	1,69 m^2
	Zimmer	10,47	10,47 m^2
	Schlafzimmer	12,31	12,31 m^2

Summe OG: 36,00 m^2

Dachgeschoß:

TOP 1	Atelier	37,76	37,76 m^2

Summe DG: 37,76 m^2

Summe EG-DG: 110,67 m^2

BALKON TOP 1		4,58	4,58 m^2

Summe: 4,58 m^2

Untergeschoß:

TOP 2	Keller	31,23	31,23 m^2
	Abstellraum	3,41	3,41 m^2
	Haustechnik	6,37	6,37 m^2

Summe UG: 41,01 m^2

Erdgeschoß:

TOP 2	Vorraum	2,79	2,79 m^2
	WC	2,13	2,13 m^2
	Wohnküche	31,99	31,99 m^2

Summe EG: 36,91 m^2

TERRASSE TOP 2	7,50	7,50 m^2

Summe: 7,50 m^2

GARTEN TOP 2	27,92	27,92 m^2

Summe: 27,92 m^2

Obergeschoß:

TOP 2	Gang	5,61	5,61 m^2
	Bad/WC	5,92	5,92 m^2
	Abstellraum	1,69	1,69 m^2
	Zimmer	10,47	10,47 m^2
	Schlafzimmer	12,31	12,31 m^2

Summe OG: 36,00 m^2

Dachgeschoß:

TOP 2	Atelier	37,76	37,76 m^2

Summe DG: 37,76 m^2

Summe EG-DG: 110,67 m^2

BALKON TOP 2		4,58	4,58 m^2

Summe: 4,58 m^2

Untergeschoß:

TOP 3	Keller	31,23	31,23 m^2
	Abstellraum	3,41	3,41 m^2
	Haustechnik	6,37	6,37 m^2
			Summe UG: 41,01 m^2

Erdgeschoß:

TOP 3	Vorraum	2,79	2,79 m^2
	WC	2,13	2,13 m^2
	Wohnküche	31,99	31,99 m^2
			Summe EG: 36,91 m^2
TERRASSE TOP 3		7,50	7,50 m^2
			Summe: 7,50 m^2
GARTEN TOP 3		24,94	24,94 m^2
			Summe: 24,94 m^2

Obergeschoß:

TOP 3	Gang	5,61	5,61 m^2
	Bad/WC	5,92	5,92 m^2
	Abstellraum	1,69	1,69 m^2
	Zimmer	10,47	10,47 m^2
	Schlafzimmer	12,31	12,31 m^2

Summe OG: 36,00 m^2

Dachgeschoß:

TOP 3	Atelier	37,76	37,76 m^2

Summe DG: 37,76 m^2

Summe EG-DG: 110,67 m^2

BALKON TOP 3		4,58	4,58 m^2

Summe: 4,58 m^2

Untergeschoß:

TOP 4	Keller	31,23	31,23 m^2
	Abstellraum	3,41	3,41 m^2
	Haustechnik	6,37	6,37 m^2

Summe UG: 41,01 m^2

Erdgeschoß:

TOP 4	Vorraum	2,79	2,79 m^2
	WC	2,13	2,13 m^2
	Wohnküche	31,99	31,99 m^2

Summe EG: 36,91 m^2

TERRASSE TOP 4	7,50	7,50 m^2

Summe: 7,50 m^2

GARTEN TOP 4	55,23	55,23 m^2

Summe: 55,23 m^2

Obergeschoß:

TOP 4	Gang	5,61	5,61 m^2
	Bad/WC	5,92	5,92 m^2
	Abstellraum	1,69	1,69 m^2
	Zimmer	10,47	10,47 m^2
	Schlafzimmer	12,31	12,31 m^2

Summe OG: 36,00 m^2

Dachgeschoß:

TOP 4	Atelier	37,76	37,76 m^2

Summe DG: 37,76 m^2

Summe EG-DG: 110,67 m^2

BALKON TOP 4		4,58	4,58 m^2

Summe: 4,58 m^2

Untergeschoß:

TOP 5	Keller	31,23	31,23 m^2
	Abstellraum	3,41	3,41 m^2
	Haustechnik	6,37	6,37 m^2

Summe UG: 41,01 m^2

Erdgeschoß:

TOP 5	Vorraum	2,79	2,79 m^2
	WC	2,13	2,13 m^2
	Wohnküche	31,99	31,99 m^2

Summe EG: 36,91 m^2

TERRASSE TOP 5	7,50	7,50 m^2

Summe: 7,50 m^2

GARTEN TOP 5	21,44	21,44 m^2

Summe: 21,44 m^2

Obergeschoß:

TOP 5	Gang	5,61	5,61 m^2
	Bad/WC	5,92	5,92 m^2
	Abstellraum	1,69	1,69 m^2
	Zimmer	10,47	10,47 m^2
	Schlafzimmer	12,31	12,31 m^2

Summe OG: 36,00 m^2

Dachgeschoß:

TOP 5	Atelier	37,76	37,76 m^2

Summe DG: 37,76 m^2

Summe EG-DG: 110,67 m^2

BALKON TOP 5	4,00	4,00 m^2

Summe: 4,00 m^2

Untergeschoß:

TOP 6	Keller	31,23	31,23 m^2
	Abstellraum	3,41	3,41 m^2
	Haustechnik	6,37	6,37 m^2

Summe UG: 41,01 m^2

Erdgeschoß:

TOP 6	Vorraum	2,79	2,79 m^2
	WC	2,13	2,13 m^2
	Wohnküche	31,99	31,99 m^2

Summe EG: 36,91 m^2

TERRASSE TOP 6	6,26	6,26 m^2

Summe: 6,26 m^2

GARTEN TOP 6	17,43	17,43 m^2

Summe: 17,43 m^2

Obergeschoß:

TOP 6	Gang	5,61	5,61 m^2
	Bad/WC	5,92	5,92 m^2
	Abstellraum	1,69	1,69 m^2
	Zimmer	10,47	10,47 m^2
	Schlafzimmer	12,31	12,31 m^2

Summe OG: 36,00 m^2

Dachgeschoß:

TOP 6	Atelier	37,76	37,76 m^2

Summe DG: 37,76 m^2

Summe EG-DG: 110,67 m^2

BALKON TOP 6	4,58	4,58 m^2

Summe: 4,58 m^2

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestandsgegenstand	Nutzfläche * NW pro m²	Einzel-NW	Gerundeter Einzel-NW		Gesamt-NW
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 1	12,50*0,300	3,750	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 2	12,50*0,300	3,750	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 3	12,50*0,300	3,750	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 4	12,50*0,300	3,750	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 5	12,50*0,300	3,750	**NW**	**4**	**4**
AUSSEN	Abstellplatz f. KFZ im Freien 6	12,50*0,300	3,750	**NW**	**4**	**4**
UG - DG	Top 1/ Reihenhaus					
	Anteil Untergeschoß	41,01*0,400	16,404			
	Anteil Erdgeschoß	36,91*0,975	35,987			
	Anteil Obergeschoß	36,00*1,025	36,900			
	Anteil Dachgeschoß	37,76*1,000	37,760			
			127,051	**NW**	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 1	101,00*0,100	10,100	**NW**	**10**	**140**
	Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
	Terrasse Top 1 (EG)	8,75*0,244	2,135	**NW**	**2**	
	Balkon Top 1 (DG)	4,58*0,250	1,145	**NW**	**1**	
UG - DG	Top 2/ Reihenhaus					
	Anteil Untergeschoß	41,01*0,400	16,404			
	Anteil Erdgeschoß	36,91*0,975	35,987			
	Anteil Obergeschoß	36,00*1,025	36,900			
	Anteil Dachgeschoß	37,76*1,000	37,760			
			127,051	**NW**	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 2	27,92*0,100	2,792	**NW**	**3**	**133**
	Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
	Terrasse Top 2 (EG)	7,50*0,244	1,830	**NW**	**2**	
	Balkon Top 2 (DG)	4,58*0,250	1,145	**NW**	**1**	

UG - DG	Top 3/ Reihenhaus					
	Anteil Untergeschoß	41,01*0,400	16,404			
	Anteil Erdgeschoß	36,91*0,975	35,987			
	Anteil Obergeschoß	36,00*1,025	36,900			
	Anteil Dachgeschoß	37,76*1,000	37,760			
			127,051	**NW**	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 3	24,94*0,100	2,494	**NW**	**2**	**132**
	Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
	Terrasse Top 3 (EG)	7,50*0,244	1,830	**NW**	**2**	
	Balkon Top 3 (DG)	4,58*0,250	1,145	**NW**	**1**	

UG - DG	Top 4/ Reihenhaus					
	Anteil Untergeschoß	41,01*0,400	16,404			
	Anteil Erdgeschoß	36,91*1,000	36,910			
	Anteil Obergeschoß	36,00*1,050	37,800			
	Anteil Dachgeschoß	37,76*1,025	38,704			
			129,818	**NW**	**130**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 4	55,23*0,100	5,523	**NW**	**6**	**139**
	Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
	Terrasse Top 4 (EG)	7,50*0,250	1,875	**NW**	**2**	
	Balkon Top 4 (DG)	4,58*0,256	1,172	**NW**	**1**	

UG - DG	Top 5/ Reihenhaus					
	Anteil Untergeschoß	41,01*0,400	16,404			
	Anteil Erdgeschoß	36,91*0,975	35,987			
	Anteil Obergeschoß	36,00*1,025	36,900			
	Anteil Dachgeschoß	37,76*1,000	37,760			
			127,051	**NW**	**127**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			**NW**	**3**	
AUSSEN	Garten Top 5	21,44*0,100	2,144	**NW**	**2**	**132**
	Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
	Terrasse Top 5 (EG)	7,50*0,244	1,830	**NW**	**2**	
	Balkon Top 5 (DG)	4,00*0,250	1,000	**NW**	**1**	

UG - DG	Top 6/ Reihenhaus					
	Anteil Untergeschoß	41,01*0,400	16,404			
	Anteil Erdgeschoß	36,91*0,950	35,065			
	Anteil Obergeschoß	36,00*1,000	36,000			
	Anteil Dachgeschoß	37,76*0,975	36,816			
			124,285	**NW**	**124**	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			**NW**	**2**	
AUSSEN	Garten Top 6	17,43*0,100	1,743	**NW**	**2**	**128**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse Top 6 (EG)	6,26*0,238	1,490	**NW**	**1**
Balkon Top 6 (DG)	4,58*0,244	1,118	**NW**	**1**

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 828