

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002
idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1234 Wien
Mustergasse 123
EZ 687 KG Flußberg

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF. des BGBl I Nr. 124/2006
- 2) Plan u. Bescheid vom
10.08.1964, Zl. MA 37/24 - Mustergasse 123/2/64,
07.04.2001, Zl. MA 37/24 - Mustergasse 123/2759/00
- 3) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002
des Arch. D.I. Maxi Maier vom 2.9.2002
- 4) Nutzflächenaufstellung des Arch. D.I. Maxi Maier vom 2.9.2002
- 5) Empfehlungen für die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG,
veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich
zertifizierten Sachverständigen Österreichs in der aktuell geltenden Fassung

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

12	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	---

Aufgliederung lt. Baubestand:	
7	Wohnungen
1	Büro
1	Garage mit 6 Abstellplätzen f. KFZ
1	Garage mit 2 Abstellplätzen f. KFZ
2	Abstellplätze f. KFZ im Freien

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht
			bewertet
Wohnung	7	7	0
Büro	1	1	0
Garage mit 6 Abstellplätzen f. KFZ	1	1	0
Garage mit 2 Abstellplätzen f. KFZ	1	0	1
Abstellplatz f. KFZ im Freien	2	1	1

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

0	Hauswartwohnung
---	-----------------

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

10	Abstellplätze für KFZ
----	------------------------------

davon

Abstellplätze f. KFZ in Garage		8
---------------------------------------	--	----------

Abstellplätze f. KFZ in Garage 1		6
Garage ist wohnungseigentumstauglich		ja

Abstellplätze f. KFZ in Garage 2		2
Garage ist wohnungseigentumstauglich		nein
davon wohnungseigentumstauglich		1
davon allgemein		1

Abstellplätze f. KFZ im Freien		2
davon wohnungseigentumstauglich		1
davon allgemein		1

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentums-tauglichen Objekten 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
Kellerabteil	10	9	1
Lager KG	1	1	0
Balkon gem. § 2/3 WEG 2002	1	1	0
Terrasse gem. § 2/3 WEG 2002	2	1	1
Abstellraum KG	1	1	0
Gang-WC	1	1	0
Hof	1	0	1
Garten	2	2	0
Hofzufahrt	1	0	1
Hausdurchfahrt	1	0	1

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. 124/2006 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Excel-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 iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

- 3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werts erhöhend 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) Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

- 5) Der Abstellplatz f. KFZ 2 im Freien und der Abstellplatz f. KFZ 2 der Garage 2 verbleiben im allgemeinen Eigentum.

- 6) Das Lager und der Abstellraum waren aufgrund ihrer geringen wirtschaftlichen Bedeutung (§ 2 Abs. 2 WEG 2002) nur zubehörwohnungseigentumsfähig.

- 7) Bewertungsstichtag ist der 24.1.2008.

Zugrundegelegt wurde der vom Auftraggeber vorgelegte baulich genehmigte Plankonsens und seine Angaben im Zusammenhalt mit den zwingenden Bestimmungen des WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006.

- 8) Die Normwohnung iSd. § 15a Abs. 1 Z 1 MRG weist folgende Merkmale auf: Lage im 1.St., Bad und WC getrennt, kleiner als 130 m², keine Straßenlage, keine Gangküche bzw. minderbelichtete Küche/Kochnische. Die Wärmeversorgung bleibt unberücksichtigt. Keine Dachschrägen/Dachgauben/Dachflächenfenster.

RNW f. Wohnung	1,00
RWN f. Wohnung ohne WC/Wasserentnahmestelle	0,80
RNW f. Büro	1,20
RNW f. Lager u. Abstellraum im KG (Zubehör)	0,30
RNW f. Garage mit 6 Abstellplätzen f. KFZ	0,50
RNW f. Gang-WC	0,50
RNW f. Gartenanteil	0,10
RNW f. Kellerabteil	0,20
RNW f. Abstellplätze f. KFZ im Freien	0,60
RNW f. Abstellplätze f. KFZ in Garage	0,70

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

Abstriche:

A1	20,00	% f. Lage im Erdgeschoß (f. Wohneinheiten)
A2	2,50	% f. Lage im 2. Stock ohne Lift
A3	12,50	% f. Lage im DG ohne Lift
A4	5,00	% f. überwiegende Straßenlage (f. Wohneinheiten)
A5	2,50	% f. teilweise Straßenlage (f. Wohneinheiten)
A6	5,00	% f. Wohneinheit ohne Baderaum
A7	2,50	% f. Badegelegenheit u. WC in einem Raum (f. Wohnung)
A8	5,00	% f. Gangküche, Kochnische od. Wohnküche od. Einzelraumwohnung mit Kochgelegenheit
A9	10,00	% f. Dachschrägen, Dachgauben und Dachflächenfenster
A10	2,50	% f. große Fläche (größer als 130 m2, f. Wohneinh.)

Zuschläge:

Z1	2,50	% f. zusätzliches WC im Wohnungsverband
----	------	---

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m2
KG	G1	Garage (6 Abstellpl.f.KFZ)	0,50			0,500
EG		Abstellpl.f.KFZ 1-Garage 2	0,70			0,700
EG		Abstellpl.f.KFZ 2-Garage 2		allgemein		
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 1	0,60			0,600
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 2		allgemein		
EG	1	Wohnung mit Terrasse	0,80			0,800
EG	2	Büro	1,20			1,200
1.St.	3	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
1.St.	4	Wohnung	1,00			1,000
2.St.	5	Wohnung	1,00			1,000
2.St.	6	Wohnung	1,00			1,000
1.DG	7	Wohnung m. begehbar.Flachdach	1,00			1,000
1.DG/ 2.DG	8	Wohnung mit Terrasse+Balkon				
		Anteil 1.DG	1,00			1,000
		Anteil 2.DG	1,00			1,000
1.DG/ 2.DG	9	Wohnung mit 2 Terrassen				
		Anteil 1.DG	1,00			1,000
		Anteil 2.DG	1,00			1,000

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
KG	G1	Garage(6 Abstellpl.f.KFZ)	182,62	0,500	91,00	91
EG		Abstellpl.f.KFZ 1-Garage 2	11,04	0,700	8,00	8
EG		Abstellpl.f.KFZ 2-Garage 2		allgemein		0
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 1	11,04	0,600	7,00	7
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 2		allgemein		0
EG	1	Wohnung mit Terrasse Zuschlag § 8/2 WEG 2002	66,06	0,800	53,00 2,00	
		Gang-WC	2,10	0,500	1,00	
		Gartenanteil 1	73,00	0,100	7,00	
		Kellerabteil 1	3,15	0,200	1,00	64
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Terrasse			12,17	0,200	2,00	
EG	2	Büro Lager KG Kellerabteil 2	145,08 3,57 3,22	1,200 0,300 0,200	174,00 1,00 1,00	176
1.St.	3	Wohnung mit Balkon Zuschlag § 8/2 WEG 2002	126,46	1,000	126,00 1,00	
		Kellerabteil 3	3,30	0,200	1,00	128
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Balkon			3,17	0,250	1,00	
1.St.	4	Wohnung Kellerabteil 4	122,24 1,76	1,000 0,200	122,00 1,00	123
2.St.	5	Wohnung Loggia	127,68 6,00	1,000 0,500	127,68 3,00	
		Gartenanteil 2	80,55	0,100	8,00	
		Kellerabteil 5	4,20	0,200	1,00	140
2.St.	6	Wohnung Wintergarten	124,71 12,00	1,000 0,750	124,71 9,00	
		Kellerabteil 6	4,64	0,200	1,00	135

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
1.DG	7	Wohnung m. begeh. Flachdach	121,09	1,000	121,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					<u>124,00</u>	
		Balkon gem. § 2/3 WEG 2002	3,78	0,250	1,00	
		Kellerabteil 7	4,41	0,200	1,00	126

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
begeh. Flachdach 1.DG	12,17	0,250	3,00

1.DG/ 2.DG	8	Wohnung mit Terrasse+Balkon				
		Anteil 1.DG	60,70	1,000	60,70	
		Anteil 2.DG	65,60	1,000	65,60	
					<u>126,00</u>	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			4,00	
					<u>130,00</u>	
		Terrasse 1. DG gem. § 2/3	17,55	0,250	4,00	
		Abstellraum KG	2,32	0,300	1,00	
		Kellerabteil 8	3,99	0,200	1,00	136

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse 1.DG	12,17	0,250	3,00
Balkon 2.DG	3,99	0,250	1,00

1.DG/ 2.DG	9	Wohnung mit 2 Terrassen				
		Anteil 1.DG	55,89	1,000	55,89	
		Anteil 2.DG	51,45	1,000	51,45	
					<u>107,00</u>	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			6,00	
					<u>113,00</u>	
		Kellerabteil 9	4,56	0,200	1,00	114

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse 1.DG	7,99	0,250	2,00
Terrasse 2.DG	16,89	0,250	4,00

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:						1248
--	--	--	--	--	--	-------------