

N U T Z W E R T B E R E C H N U N G

**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 1234
EZ 1874 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
06.05.2002, Zl. MA 37/24 - Mustergasse 1234/1234-5/02
- 3) Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
der Fr. Arch. D.I. Malgorzata Maier vom 2.10.2006
- 4) Nutzflächenaufstellung der Fr. Arch. D.I. Malgorzata Maier vom 2.10.2006
- 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:

17	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Aufgliederung lt. Baubestand:	
8	Wohnungen
1	Garage mit 1 Abstellplatz f. KFZ
8	Abstellpl. f. KFZ im Freien

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	8	8	0
Garage mit 1 Abstellplatz f. KFZ	1	1	0
Abstellplatz f. KFZ im Freien	8	8	0

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

9	Abstellplätze für KFZ
----------	------------------------------

davon

Abstellplätze f. KFZ in Garage	1
---------------------------------------	----------

Abstellplätze f. KFZ in Garage	1
Garage ist wohnungseigentumstauglich	ja

Abstellplätze f. KFZ im Freien	8
davon wohnungseigentumstauglich	8
davon allgemein	0

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

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
Gartenanteil	8	8	0
Kellerabgang	1	1	0
Zufahrt	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 wert-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 dargestellt, dies mit 25% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes.
- 4) Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 5) Die Dachböden waren im Sinne des § 2 Abs. 7 WEG 2002 bei der Nutzwertberechnung nicht zu berücksichtigen, da sie für Wohnzwecke nicht gewidmet bzw. nutzbar sind (Dachbodenaufstiegs Luke).

6) 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 BGBI. I Nr. 124/2006.

Der Auftrag bezieht sich ausdrücklich nur auf den vorgelegten geänderten Bau- bestand bzw. auf die vom Auftraggeber bekanntgegebenen Neufestsetzungsgründe, darüber hinaus vorliegende Baukonsense können jederzeit durch eine Neufestsetzung der Nutzwerte korrigierend nachgeführt werden, doch können die zusätzlichen Kosten dem Auftraggeber dieses Gutachtens nicht überbunden werden. Der Auftraggeber wurde im Sinne der gutachterlichen Sorgfaltspflicht von diesem Umstand ausdrücklich in Kenntnis gesetzt.

RNW f. Wohnung	1,00
RNW f. Gartenanteil und Kellerabgang	0,10
RNW f. Garage mit 1 Abstellplatz f. KFZ	0,70
RNW f. Abstellplatz f. KFZ im Freien	0,40

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

Abstriche:

A1	50,00	% f. Anteil Kellergeschoß
----	-------	---------------------------

Zuschläge:

Z1	2,50	% f. Wohnung mit zusätzlichem seperaten WC
----	------	--

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m2
		Garage (1 Abstellpl. f. KFZ)	0,70			0,700
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 1	0,40			0,400
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 2	0,40			0,400
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 3	0,40			0,400
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 4	0,40			0,400
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 5	0,40			0,400
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 6	0,40			0,400
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 7	0,40			0,400
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 8	0,40			0,400
KG/EG/ OG/DG	1	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000
KG/EG/ OG/DG	2	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000
KG/EG/ OG/DG	3	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000
KG/EG/ OG/DG	4	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000
KG/EG/ OG/DG	5	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000
KG/EG/ OG/DG	6	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000
KG/EG/ OG/DG	7	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000
KG/EG/ OG/DG	8	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	1,00			1,000
		Anteil EG	1,00			1,000
		Anteil OG	1,00			1,000
		Anteil DG	1,00			1,000

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
		Garage (1 Abstellpl. f. KFZ)	20,89	0,700	15,00	15
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 1	11,04	0,400	4,00	4
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 2	11,04	0,400	4,00	4
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 3	11,04	0,400	4,00	4
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 4	11,04	0,400	4,00	4
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 5	11,04	0,400	4,00	4
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 6	11,04	0,400	4,00	4
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 7	11,04	0,400	4,00	4
		Abstellpl.f.KFZ im Freien 8	11,04	0,400	4,00	4
KG/EG/ OG/DG	1	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	55,00	1,000	55,00	
		Anteil EG	65,00	1,000	65,00	
		Anteil OG	59,00	1,000	59,00	
		Anteil DG	54,00	1,000	54,00	
					<u>233,00</u>	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			<u>3,00</u>	
					<u>236,00</u>	
		Gartenanteil 1	100,89	0,100	10,00	246
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Terrasse 12,17 0,250 3,00						

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
KG/EG/ OG/DG	2	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	45,00	1,000	45,00	
		Anteil EG	46,00	1,000	46,00	
		Anteil OG	47,00	1,000	47,00	
		Anteil DG	48,00	1,000	48,00	
					186,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					189,00	
		Gartenanteil 2	89,00	0,100	9,00	198
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Terrasse 12,17 0,250 3,00						

KG/EG/ OG/DG	3	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	55,00	1,000	55,00	
		Anteil EG	56,00	1,000	56,00	
		Anteil OG	57,00	1,000	57,00	
		Anteil DG	58,00	1,000	58,00	
					226,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					229,00	
		Gartenanteil 3	211,00	0,100	21,00	
		Kellerabgang	6,41	0,100	1,00	251
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Terrasse 12,17 0,250 3,00						

KG/EG/ OG/DG	4	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	56,00	1,000	56,00	
		Anteil EG	57,00	1,000	57,00	
		Anteil OG	58,00	1,000	58,00	
		Anteil DG	56,00	1,000	56,00	
					227,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					230,00	
		Gartenanteil 4	134,00	0,100	13,00	243
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Terrasse 12,17 0,250 3,00						

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
KG/EG/ OG/DG	5	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	145,00	1,000	145,00	
		Anteil EG	45,00	1,000	45,00	
		Anteil OG	56,00	1,000	56,00	
		Anteil DG	56,00	1,000	56,00	
					302,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					305,00	
		Gartenanteil 5	99,99	0,100	10,00	315
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrasse	12,17	0,250	3,00	
KG/EG/ OG/DG	6	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	67,00	1,000	67,00	
		Anteil EG	68,00	1,000	68,00	
		Anteil OG	69,00	1,000	69,00	
		Anteil DG	77,00	1,000	77,00	
					281,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					284,00	
		Gartenanteil 6	56,00	0,100	6,00	290
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrasse	12,17	0,250	3,00	
KG/EG/ OG/DG	7	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	56,00	1,000	56,00	
		Anteil EG	56,00	1,000	56,00	
		Anteil OG	67,00	1,000	67,00	
		Anteil DG	67,00	1,000	67,00	
					246,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					249,00	
		Gartenanteil 7	199,00	0,100	20,00	269
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrasse	12,17	0,250	3,00	
KG/EG/ OG/DG	8	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil KG	56,00	1,000	56,00	
		Anteil EG	56,00	1,000	56,00	
		Anteil OG	67,00	1,000	67,00	
		Anteil DG	78,00	1,000	78,00	
					257,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					260,00	
		Gartenanteil 8	124,66	0,100	12,00	272
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrasse	12,17	0,250	3,00	
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:						2112