

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 3 Abs. 1 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993
für die Liegenschaft in

1100 Wien
Herzgasse 14
EZ 562 KG Favoriten

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) idF d. BGBl. Nr. 800/1993
- 2) Plan u. Bescheid vom
30.11.1995 zur Zahl MA 37/10 - Herzgasse 14/4850/94
- 3) Bescheinigung gem. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975
des Arch. Winfried Schmidl vom 5.2.1996
- 4) Nutzflächenaufstellung des Arch. Winfried Schmidl vom 5.2.1996



Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß
§ 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende selbständige Räumlichkeiten:

13	selbständige Räumlichkeiten.
----	------------------------------

Diese gliedern sich auf wie folgt:

12	Wohnungen
1	sonstige Räumlichkeit

selbständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	12	12	0
Abstellraum	1	1	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird
kein Objekt als Hauswartwohnung genutzt, an der Wohnungseigentum
im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen könnte.

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

0	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.
---	-----------------------------------

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen
Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende
Zubehörteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteil	12	12	0
Terrasse	3	3	0

Allfällige weitere Zubehörteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975
verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

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.

2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975).

3) Allfällig vorhandene Terrassen werden mit 25% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

RNW f. Wohnung	1,00
RNW f. Abstellraum	0,30

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

Abstriche:

A1	20,00	% f. Lage im Erdgeschoß
A2	5,00	% f. überwiegende Straßenlage
A3	2,50	% f. teilweise Straßenlage
A4	2,50	% f. Badegelegenheit u. WC in einem Raum
A5	5,00	% f. Einzelwohnraum mit Kochgelegenheit
A6	10,00	% f. Dachschrägen und Dachflächenfenster im 2.DG
A7	20,00	% f. Wohnungsanteil im 2.DG ohne Wohnraumwidmung

Zuschläge:

Z1	20,00	% f. Wohnung im 1. u. 2. DG mit Terrasse
Z2	5,00	% f. zusätzliche Badezimmer mit WC in T. 12

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m2
EG	1	Wohnung	1,00	A1,A2,A4	-27,50	0,725
EG	2	Wohnung Hofanlage	1,00	A1,A3,A4	-25,00	0,750
EG	3	Wohnung Hofanlage	1,00	A1,A4,A5	-27,50	0,725
EG		Abstellraum -weg	0,30			0,300
1.St.	4	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
1.St.	5	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
2.St.	6	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
2.St.	7	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
3.St.	8	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
3.St.	9	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
4.St.	10	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
4.St.	11	Wohnung	1,00	A3	-2,50	0,975
1.DG/ 2.DG	12	Wohnung				
		Anteil 1.DG	1,00	A3,Z1,Z2	22,50	1,225
		Anteil 2.DG	1,00	A3,A4,A6,A7,Z1,Z2	-10,00	0,900

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
EG	1	Wohnung Kellerabteil 1	43,64 3,94	0,725 0,200	32,00 1,00	33
EG	2	Wohnung Kellerabteil 2	48,05 3,96	0,750 0,200	36,00 1,00	37
EG	3	Wohnung Kellerabteil 3	38,47 7,56	0,725 0,200	28,00 2,00	30
EG		Abstellraum	1,86	0,300	1,00	1
1.St.	4	Wohnung Kellerabteil 4	72,42 5,62	0,975 0,200	71,00 1,00	72
1.St.	5	Wohnung Kellerabteil 5	58,19 2,99	0,975 0,200	57,00 1,00	58
2.St.	6	Wohnung Kellerabteil 6	72,42 2,94	0,975 0,200	71,00 1,00	72
2.St.	7	Wohnung Kellerabteil 7	58,19 4,21	0,975 0,200	57,00 1,00	58
3.St.	8	Wohnung Kellerabteil 8	72,42 4,21	0,975 0,200	71,00 1,00	72
3.St.	9	Wohnung Kellerabteil 9	58,19 2,99	0,975 0,200	57,00 1,00	58
4.St.	10	Wohnung Kellerabteil 10	72,43 5,66	0,975 0,200	71,00 1,00	72

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
4.St.	11	Wohnung	58,19	0,975	57,00	
		Kellerabteil 11	4,70	0,200	1,00	58
1.DG/ 2.DG	12	Wohnung				
		Anteil 1.DG	106,45	1,225	130,40	
		Anteil 2.DG	87,36	0,900	78,62	
					<u>209,00</u>	
		Terrasse 2.DG	8,00	0,306	2,00	
		Terrasse 2.DG	6,11	0,306	2,00	
		Terrasse 2.DG	24,27	0,306	7,00	
		Kellerabteil 12	5,03	0,200	1,00	221

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:	842
---	-----

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamt- NW
EG	1	Wohnung Kellerabteil 1	33
EG	2	Wohnung Kellerabteil 2	37
EG	3	Wohnung Kellerabteil 3	30
EG		Abstellraum	1
1.St.	4	Wohnung Kellerabteil 4	72
1.St.	5	Wohnung Kellerabteil 5	58
2.St.	6	Wohnung Kellerabteil 6	72
2.St.	7	Wohnung Kellerabteil 7	58
3.St.	8	Wohnung Kellerabteil 8	72
3.St.	9	Wohnung Kellerabteil 9	58
4.St.	10	Wohnung Kellerabteil 10	72

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamt- NW
4.St.	11	Wohnung Kellerabteil 11	58
1.DG/ 2.DG	12	Wohnung Anteil 1.DG Anteil 2.DG Terrasse 2.DG Terrasse 2.DG Terrasse 2.DG Kellerabteil 12	221
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:			842