



Architekten Zörrer & Lotz

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Arch. DI Michael Zörrer & Arch. DI Herbert Lotz

A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 63/3, Tel. (01) 586 71 41-0, Fax (01) 586 71 41-15

Filiale: A-3613 Albrechtsberg an der großen Krems 76

E-Mail: office@zoerrero-lotz.at Internet: <http://www.zoerrero-lotz.at>

Zl. 440/12/1085

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§ 9 Abs. 1 WEG 2002 idF. d. WRN 2006
für die Liegenschaft

1020 Wien, Engerthstraße 219
EZ 2916, KG Leopoldstadt

Grundlagen:

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. Nr. 70/2002 idF. der WRN 2006
- Gutachten Zl. 439/12/1085 nach § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 des Arch. DI Michael Zörrer vom 23.7.2012 samt den darin angeführten Plänen als Grundlage zur Nutzflächenberechnung
- beiliegende Nutzflächenaufstellung des Arch. DI Michael Zörrer vom 23.7.2012 auf Grundlage der baubehördlich genehmigten Pläne
- beiliegender Plan über die Nummerierung der Gang-WCs

Wien, 23.7.2012

.....
Unterschrift, Rundsiegel

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 des Arch. DI Michael Zörrer vom 23.7.2012

41 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich lt. Baubestand wie folgt auf:

<i>wohnungseigentumstaugliches Objekt</i>	<i>Anzahl</i>	<i>bewertet</i>	<i>nicht bewertet</i>
Wohnung	38	38	0
Werkstätte	1	1	0
Magazin	1	1	0

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

keine vorhanden

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befindet sich auf der Liegenschaft

1 Abstellplatz für Kraftfahrzeuge

Abstellplätze für KFZ im Freien	1
davon wohnungseigentumstauglich	1
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:

<i>Zubehörteil</i>	<i>Anzahl</i>	<i>bewertet</i>	<i>nicht bewertet</i>
Parteienkeller	39	8	31
Gang-WC	23	9	14

Die gesamte Hofffläche verbleibt im allgemeinen Eigentum.

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE**Vorbemerkung:**

- 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 (unter 0,5 abrunden, ab 0,5 aufrunden) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs.1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- Die Balkone und Terrassen werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend 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.

Räumlichkeit**Regelnutzwert**

Wohnung.....	1,00
KFZ-Abstellplatz im Freien.....	0,50
Werkstätte (im Souterrain).....	0,75
Magazin.....	0,60
Gang-WC.....	0,50
Kellerabteil.....	0,30

Abschläge:

A1: Für Lage der Wohnung im Erdgeschoss, unmittelbar an der Straße.....	- 7,5%
A2: Für fehlende oder erschwerte Querdurchlüftung.....	- 2,5%
A3: Für fehlendes Bad im Wohnungsverband.....	- 7,5%
A4: Für fehlendes WC im Wohnungsverband.....	- 7,5%
A5: Für Gang-Küche ohne direkte Belichtung und Belüftung.....	- 2,5%
A6: Für fehlenden Vorraum.....	- 2,5%
A7: Für Dachschrägen und Gaupen.....	- 5,0%

Berechnung der Nutzwerte / m²:

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge	Summe %	NW/m ²
EG		KFZ-Abstellplatz	0,50			0,500
Soutt.	1	Werkstätte	0,75			0,750
EG	3/4	Wohnung	1,00	A1, A3, A4	-22,5%	0,775
EG	5	Wohnung	1,00	A1, A2, A3, A4, A5, A6	-30,0%	0,700

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge	Summe %	NW/m ²
EG	6	Wohnung	1,00	A1, A2, A3, A4, A5, A6	-30,0%	0,700
EG	7	Wohnung	1,00	A1, A2, A3, A4, A5, A6	-30,0%	0,700
EG	8a	Magazin	0,60			0,600
EG	8	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
EG	9	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
EG	10/11	Wohnung	1,00			1,000
1. Stock	12	Wohnung	1,00	A3, A4, A5	-17,5%	0,825
1. Stock	14	Wohnung	1,00	A2, A5	-5,0%	0,950
1. Stock	16+17	Wohnung	1,00	A4, A5	-10,0%	0,900
1. Stock	18	Wohnung	1,00			1,000
1. Stock	20	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
1. Stock	21	Wohnung	1,00	A3, A4	-15,0%	0,850
2. Stock	22	Wohnung	1,00	A5	-2,5%	0,975
2. Stock	24	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
2. Stock	25	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
2. Stock	26	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
2. Stock	27	Wohnung	1,00	A3, A4, A5	-17,5%	0,825
2. Stock	28	Wohnung mit Balkon	1,00	A5	-2,5%	0,975
2. Stock	30/31	Wohnung	1,00	A5	-2,5%	0,975
3. Stock	32	Wohnung	1,00	A3, A4, A5	-17,5%	0,825
3. Stock	33	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
3. Stock	34	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge	Summe %	NW/m ²
3. Stock	35	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
3. Stock	36	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
3. Stock	38	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
3. Stock	41	Wohnung	1,00	A3, A4, A5	-17,5%	0,825
4. Stock	42	Wohnung	1,00	A3, A4, A5	-17,5%	0,825
4. Stock	43	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
4. Stock	44	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
4. Stock	45	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
4. Stock	46	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
4. Stock	47	Wohnung	1,00	A3, A4, A5	-17,5%	0,825
4. Stock	48	Wohnung	1,00			1,000
4. Stock	50	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A5, A6	-22,5%	0,775
4. Stock	51	Wohnung	1,00	A3, A4, A5	-17,5%	0,825
DG	52	Wohnung	1,00	A7	-5,0%	0,950
DG	53	Wohnung mit Terrasse	1,00	A7	-5,0%	0,950

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

Geschoß	Top-Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfläche m²	NW / m²	Rechen- ergebnis	Nutzwert
Erdgeschoss		Stellplatz für KFZ im Freien	12,30	0,500	6,15	6 6
Souterrain	1	Werkstätte	137,38	0,750	103,04	103 103
Parterre	3/4	Wohnung	69,47	0,775	53,84	54 54
Parterre	5	Wohnung	27,57	0,700	19,30	19 19
Parterre	6	Wohnung	25,28	0,700	17,70	18 18
Parterre	7	Wohnung	27,50	0,700	19,25	19 19
Parterre	8a	Magazin	7,35	0,600	4,41	4 4
Parterre	8	Wohnung	26,85	0,775	20,81	21 21
Parterre	9	Wohnung	27,59	0,775	21,38	21 21
Parterre Keller	10/11	Wohnung Kellerabteil 21	74,23 2,46	1,000 0,300	74,23 0,74	74 1 75
1. Stock	12	Wohnung	43,76	0,825	36,10	36 36
1. Stock Keller	14	Wohnung Kellerabteil 9	86,20 1,64	0,950 0,300	81,89 0,49	82 1 83
1. Stock	16+17	Wohnung	76,17	0,900	68,55	69 69

1. Stock	18	Wohnung	64,74	1,000	64,74	65
1. Stock		Gang-WC 1.2	1,21	0,500	0,61	1
						66
1. Stock	20	Wohnung	28,62	0,775	22,18	22
1. Stock		Gang-WC 1.1	1,21	0,500	0,61	1
						23
1. Stock	21	Wohnung	45,41	0,850	38,60	39
						39
2. Stock	22	Wohnung	74,24	0,975	72,38	72
						72
2. Stock	24	Wohnung	29,00	0,775	22,48	22
						22
2. Stock	25	Wohnung	26,77	0,775	20,75	21
						21
2. Stock	26	Wohnung	28,93	0,775	22,42	22
						22
2. Stock	27	Wohnung	43,81	0,825	36,14	36
						36
2. Stock	28	Wohnung mit Balkon	65,10	0,975	63,47	63
2. Stock		Gang-WC 2.2	1,21	0,500	0,61	1
Keller		Kellerabteil 37	1,93	0,300	0,58	1
		Zuschlag gemäß § 8/2 WEG 2002				2
						67
Zuschlagsberechnung im Sinne § 8 Abs. 2 WEG 2002						
2. Stock		Balkon	6,80	0,244	1,66	2
						2
2. Stock	30/31	Wohnung	77,72	0,975	75,78	76
2. Stock		Gang-WC 2.1	1,21	0,500	0,61	1
Keller		Kellerabteil 4	2,51	0,300	0,75	1
						78
3. Stock	32	Wohnung	45,06	0,825	37,17	37
						37
3. Stock	33	Wohnung	29,97	0,775	23,23	23
						23

4. Stock	48	Wohnung	66,19	1,000	66,19	66	
4. Stock		Gang-WC 4.2	1,04	0,500	0,52	1	
Keller		Kellerabteil 22	2,46	0,300	0,74	1	
						68	
4. Stock	50	Wohnung	29,21	0,775	22,64	23	
4. Stock		Gang-WC 4.1	1,04	0,500	0,52	1	
						24	
4. Stock	51	Wohnung	46,82	0,825	38,63	39	
						39	
Dachgeschoss	52	Wohnung	99,81	0,950	94,82	95	
						95	
Dachgeschoss	53	Wohnung mit Terrasse	100,33	0,950	95,31	95	
Keller		Kellerabteil 27	1,61	0,300	0,48	1	
						1	
						97	
<i>Zuschlagsberechnung im Sinne § 8 Abs. 2 WEG 2002</i>							
Dachgeschoss		Terrasse	4,91	0,238	1,17	1	
						1	
SUMME NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE						1794	

AUFLISTUNG ALLER NUTZWERTE

Geschoß	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Erdgeschoss		Stellplatz für KFZ im Freien	6
Souterrain	1	Werkstätte	103
Parterre	3/4	Wohnung	54
Parterre	5	Wohnung	19
Parterre	6	Wohnung	18
Parterre	7	Wohnung	19
Parterre	8a	Magazin	4
Parterre	8	Wohnung	21
Parterre	9	Wohnung	21
Parterre Keller	10/11	Wohnung Kellerabteil 21	75
1. Stock	12	Wohnung	36
1. Stock Keller	14	Wohnung Kellerabteil 9	83
1. Stock	16+17	Wohnung	69
1. Stock 1. Stock	18	Wohnung Gang-WC 1.2	66
1. Stock 1. Stock	20	Wohnung Gang-WC 1.1	23
1. Stock	21	Wohnung	39
2. Stock	22	Wohnung	72
2. Stock	24	Wohnung	22

2. Stock	25	Wohnung	21
2. Stock	26	Wohnung	22
2. Stock	27	Wohnung	36
2. Stock 2. Stock Keller	28	Wohnung mit Balkon Gang-WC 2.2 Kellerabteil 37	67
2. Stock 2. Stock Keller	30/31	Wohnung Gang-WC 2.1 Kellerabteil 4	78
3. Stock	32	Wohnung	37
3. Stock	33	Wohnung	23
3. Stock	34	Wohnung	23
3. Stock	35	Wohnung	15
3. Stock 3. Stock Keller	36	Wohnung mit Balkon Gang-WC 3.3 Kellerabteil 11	93
3. Stock 3. Stock Keller	38	Wohnung mit Balkon Gang-WC 3.2 Kellerabteil 24	99
3. Stock 3. Stock	41	Wohnung Gang-WC 3.1	43
4. Stock	42	Wohnung	37
4. Stock	43	Wohnung	23
4. Stock	44	Wohnung	23
4. Stock	45	Wohnung	21

4. Stock	46	Wohnung	23
4. Stock	47	Wohnung	37
4. Stock 4. Stock Keller	48	Wohnung Gang-WC 4.2 Kellerabteil 22	68
4. Stock 4. Stock	50	Wohnung Gang-WC 4.1	24
4. Stock	51	Wohnung	39
Dachgeschoss	52	Wohnung	95
Dachgeschoss Keller	53	Wohnung mit Terrasse Kellerabteil 27	97
SUMME ALLER NUTZWERTE			1794