



NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
auf der Liegenschaft

1060 Wien, Getreidemarkt 15

EZ 215 Grundbuch Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 idF der WRN 2009



Neunkirchen, am 15.06.2012
Bewertungstichtag 11.05.2012

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co Getreidemarkt 15 KG
Erdbergstraße 8
1030 Wien

1.2 Liegenschaftseigentümer

Es handelt sich um ein Mietobjekt. Die Auftraggeberin ist zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages gleichzeitig die alleinige Liegenschaftseigentümerin.

1.3 Grundbuchsstand EZ 215 Grundbuch

Liegenschaftsadresse: Getreidemarkt 15, 1060 Wien
Grundbuch:
Einlagezahl: 215
Bezirksgericht: Mariahilf

1.4 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die vorhandenen Abstellplätze auf der Liegenschaft EZ 215 in 1060 Wien, Getreidemarkt 15 **zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum** im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 – idF der WRN 2009.

Die AuftraggeberIn erklärt sich ausdrücklich mit den im folgenden Gutachten getroffenen Bewertungsgrundsätzen und den ermittelten Nutzwerten einverstanden.
Allenfalls vorhandene sog. zivilrechtliche Widmungen wurden durch die AuftraggeberIn schriftlich bestätigt.

1.5 Besichtigungen

9.5.2012 und 11.5.2012

1.6 Bewertungsstichtag

11.5.2012

2. GRUNDLAGEN

2.1 Grundlagen / Unterlagen

- Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 – idF der WRN 2009.
- **Pläne und Bescheide:**
 - **Bescheid MA 37/6 Getreidemarkt 15/1109/02 vom 13.08.2002, betreffend:**
Auflassen von Abstellräumen im 1. und 2. Stock
Auflassen von zwei Gangaborten und Versetzen Trennwand Top 4 im EG.
Einbau von Aborten in Top Nr. 19 im 3. Stock und NR. 24 im 4. Stock.
Fertigstellungsanzeige zu o.a. Bescheid mit Eingang 17. Feb. 2006 bei der Behörde
 - **Bescheid MA 37/6 Getreidemarkt 15/1540/2002 vom 27.5.2003, betreffend:**
Errichtung eines Aufzugsschachtes
Fertigstellungsanzeige zu o.a. Bescheid mit Eingang 17. Februar 2006 bei der Behörde
 - **Bescheid MA 37/6 Getreidemarkt 15/1877/2002 vom 3. Mai 2004, betreffend:**
I.) Bauliche Änderungen Zubau Ausbau des Dachgeschoßes, Baubewilligung.
II.) Rechtmäßige Verwendung von Aufenthaltsräumen in der Wohnzone, nachträgliche Bewilligung.
Bestandspläne, eingelangt bei der Baubehörde am 21. Dez. 2006, basierend auf der Fertigstellungsanzeige.
 - **Bescheid MA 37/6 Getreidemarkt 15/736/2004 vom 14.09.2004 (1. Planwechsel)**
 - **Bescheid MA 37/6 Getreidemarkt 15/1014/2004 vom 8.10.2004 (2. Planwechsel)**
 - **Bescheid MA 37/6 Getreidemarkt 15/1080/04 vom 15. November 2004 (3. Planwechsel)**
 - **Bescheid MA 37/6 Getreidemarkt 15/01877-3/2002 vom 9.3.2006 (4. Planwechsel)**
Abänderungen von Raumwidmungen und Raunteilungen vom Keller bis in das zweite DG.
im EG soll die Widmungsänderung der WHG Top Nr. 4 in ein Lager nicht durchgeführt werden.
WHG Top 8 und 8A werden zusammengelegt.
Im 2. Stock wird ein Zimmer von der WHG Top 13 der WHG Top 14 zugeordnet.
Im 2. DG sollen die Dachflächenfenster verkleinert werden.
 - **Bauanzeige betreffend Top 30 vom 16.2.2011**
 - **Bescheid zur Einreichung MA 37/6 Getreidemarkt 15/07509-1/2011 vom 10. Oktober 2011**
Top 30 betreffend
 - **Bescheid zum 1. Planwechsel MA 37/6 Getreidemarkt 15/07509-3/2001 vom 23.5.2012**
- Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002, idF der WRN 2009 des Architekten DI Heinrich Trimmel vom 04.06.2012
- Die Nutzflächen wurden im Zuge der beiden Besichtigungen durch Arch. Trimmel ermittelt.
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs im Heft 3/1997.
- Erfahrungswerte der MA 25 – für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002 basierend auf der WRN 2006.

- Empfehlungen aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien
- Seminarunterlagen des Vortrages "Der Sachverständige im Nutzwertfestsetzungsverfahren nach dem WEG 2002" in der Architektenkammer Wien von Dipl. Ing. Werner Böhm und SenR Dr. Peter Heindl.
- "Das Wohnungseigentumsgesetz 2002"; Derbolov, Langer, Popper, Heindl, Hofmann, Harfinger, Wieninger; nw neuer wirtschaftsverlag, Graz 2002.
- „WEG idF der WRN 2006“; Dr. Wolfgang Dirnbacher; ÖVI Immobilien Akademie, Wien 2006.
- „Immobilienbewertung Österreich“; Bienert, Funk, ÖVI Immobilien Akademie, 2007.
- „Der Wert von Immobilien“; Seiser, Kainz, seiser+seiser Immobilien Consulting GmbH, August 2011.
- "Nutzfläche im Wohnrecht"; Böhm-Eckharter-Hauswirth-Heindl-Rollwagen; 2.Auflage Manz, Wien 2004.

2.2 Abkürzungen

RNW	.....	Regelnutzwert
NW	.....	Nutzwert
ENW	.....	Einzelnutzwert
GNW	.....	Gesamtnutzwert
A	.....	Abstriche
Z	.....	Zuschläge
KG	.....	Keller (Kellergeschoß)
PART	.....	Parterre
1.ST, 2.ST	.....	1. Stock, 2. Stock usw.
DG1	.....	1. Dachgeschoß
DG2	.....	2. Dachgeschoß
ST	.....	Stock

3. Wohnungseigentumstaugliche Objekte und Zubehör

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs.1 Z 2 WEG 2002 idF der WRN 2009 insgesamt:

28	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

24	Wohnung(en)
4	Sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
0	KFZ-Abstellplatz (Abstellplätze)

Selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Wohnung(en)	24	24	0
Geschäftslokal(e)	3	3	0
Büro(s)	0	0	0
Lager	1	1	0
Werkstätte(n)	0	0	0
Ordinationen	0	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0	0
Sonst. Objekte d. Kategorie sonst.selbst.R.*)	0	0	0

Die KFZ-Abstellplätze gliedern sich auf wie folgt:

	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Abstellplatz (Abstellplätze) in Tiefgaragen	0	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) im Freien	0	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) in freistehenden Einzelgaragen	0	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) überdacht	0	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) im Doppelparker	0	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) in Garagen	0	0	0

Vom Hof führt in das Lager im Keller eine Außenstiege; daher ist dieser nicht eigentumstauglich und ist Allgemeiner Teil der Liegenschaft.

Die Keller für die einzelnen Tops sind auf Grund der Widmung als Parteienkeller nicht eigentumstauglich und werden entsprechend den zivilrechtlichen Widmungen der Auftraggeberin im Nutzwertgutachten entsprechend zugeordnet.

Das im Parterre befindliche Gang-WC wird von zwei Geschäftslokalen gemeinsam genutzt und ist daher allgemeiner Teil der Liegenschaft.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft auf Grund zivilrechtlicher Widmung noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF der WRN 2009:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet **)	nicht bewertet**)
Parteienkeller (Keller)	24	24	0

Anmerkung:

*) „bewertet“ bedeutet: werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. §2 (2) WEG 2002 genutzt (Wohnungseigentum wird begründet; somit sind diese Einheiten nicht im gemeinsamen Eigentum).

*) „nicht bewertet“ bedeutet: wohnungseigentumstaugliche Objekte verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

***) „bewertet“ bedeutet: Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auch als Zubehör bewertet.

***) „nicht bewertet“ bedeutet: Rechtlich mögliches Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auf Grund zivilrechtlicher Widmung entsprechend WEG 2002 §2(4) Allgemeiner Teil der Liegenschaft und verbleibt im gemeinsamen Eigentum.

Allgemeine Teile der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 idF der WRN 2009 werden zur besseren Übersicht nicht angeführt.

4. ERLÄUTERUNGEN

4.1 Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die endgültige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2 (1) WEG 2002 idF der WRN 2009 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte sind § 2 (2) WEG 2002 idF der WRN 2009 Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

Gemäß § 2 (3) WEG 2002 idF der WRN 2009 idF ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind gemäß § 2 (4) WEG 2002 idF der WRN 2009 idF solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

4.2 Kurzbeschreibung:

Zufahrt und Lage:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mietwohnhaus mit zusätzlich 3 straßenseitigen Geschäftslokalen im Erdgeschoß. Das Objekt ist zur Gänze unterkellert. Der Lift mit Schlüsselschaltung führt vom Parterre bis in das 1. Dachgeschoß bzw. als einzelne Wohnungsfahrt für ein einziges Top ins oberste Geschoß (DG2).

Das Gebäude ist von der vorbeiführenden Straße - Getreidemarkt - aus zugänglich.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft sind keine Stellplätze vorhanden.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en):

Das Gebäude ist im Grundriss U-förmig ausgeführt, wobei ein Teil der Wohnungen direkt auf die stark befahrene Straße geht, ein Teil geht in den Innenhof.

Eine der Dachgeschoßwohnungen (Top 30) geht sowohl direkt auf die Straße als auch in den Hof.

Das Gebäude besteht aus einem Keller, Parterre, 1. bis 4. Stock sowie einem 1. und 2. Dachgeschoß.

Das Stiegenhaus führt vom Parterre bis in das 1. Dachgeschoß. Im Dachgeschoß befinden sich insgesamt 3 Maisonette-Wohnungen mit Eingang vom Stiegenhaus im 1. DG. Für die straßenseitige Dachgeschoßwohnung Top 30 existiert eine direkte Liftfahrt in das DG2.

Generell werden die Wohnungen mittels Gasthermen geheizt bzw. wird damit das Warmwasser erzeugt. Im Top 13 im 2. Stock ist eine Elektro-Fußbodenheizung vorhanden. Das Brauchwasser wird in diesem Top mittels Elektro-Boiler hergestellt.

Sämtliche Wohnungen sind mit Sanitärräumen bzw. WC-Anlagen in den jeweiligen Wohnungen ausgestattet.

Im Keller befinden sich der Wasser- und Gasanschluss.

Generell stimmen die vorgefundenen Raumaufteilungen mit den vorliegenden Plänen überein. Folgende Unterschiede wurden in der Raumaufteilung festgestellt:

Im Geschäftslokal Top 1-3 ist auf Grund der Raumhöhe im hinteren Geschäftsraum (2) eine Galerie eingezogen. Im vorliegenden Plan ist zwar eine Treppe ausgewiesen, allerdings ist für die Galerie in den Konsensplänen keine Nutzfläche ausgewiesen (die Galerie dient für Lagerzwecke). In der vorliegenden Nutzflächenberechnung im gegenständlichen Gutachten wurde diese Fläche ausgewiesen.

Im Geschäftslokal Top 5-7 wurde im Raum (4) ebenfalls eine Galerie, welche ebenfalls als Lagerfläche dient, errichtet. In den vorliegenden Konsensplänen ist diese Ebene nicht ausgewiesen. In der vorliegenden Nutzflächenberechnung im gegenständlichen Gutachten wurde diese Fläche berücksichtigt.

Im Top 13 im 2. Stock wurde im Bereich des Vorraumes ein Bad eingebaut.

Im Top 19 im 3. Stock wurde der im Konsensplan als großer Abstellraum bezeichneter Raum in einen Vorraum, ein Zimmer und einen anschließenden Schrankraum unterteilt. Die im Konsensplan ausgewiesene Fläche für das WC und die Küche wurden als Küche, separates WC sowie ein separates Bad errichtet.

Im Top 24 im 4. Stock wurde gegenüber dem vorliegenden Konsensplan im Bereich der Küche ein Teil der Küche als Badezimmer abgetrennt. Im selben Top ist ein Zimmer noch zusätzlich mit einer Zwischenwand separiert worden.

Die Nutzflächen der Tops 22, 28 und 29 wurden vereinbarungsgemäß den vorliegenden Plänen entnommen.

Für das Top 30 wurden die Nutzflächen auf Grund von Naturaufnahmen erstellt. Der Bestandsplan wird durch das Architekturbüro Trimmel erstellt und wird die identen Nutzflächen aufweisen.

Keller:

Die Keller (Parteienkeller) wurden, wo dies möglich war, gemessen. Die restlichen Flächen wurden dem vorliegenden Konsensplan entnommen.

Entgegen dem vorliegenden Konsensplan wurden auf Grund teilweiser Nichtbenutzung udgl. im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens durch den Auftraggeber die Keller (Parteienkeller) - wo dies erforderlich war - neu zugeordnet. Diese zivilrechtliche Widmung ist in der Anlage in einer raumweisen Darstellung der Keller mit den laufenden Nummern ersichtlich. Jeder Wohnung ist somit je 1 Keller zugeordnet.

Entgegen dem vorliegenden Konsensplan wurden für das Top 24 insgesamt zwei Kellerräume zusammengelegt; dies ist ebenfalls in der Plandarstellung lt. Anlage ersichtlich.

Der Keller Top 8 direkt neben dem Stiegenaufgang vom Keller in das EG ist in der Natur nicht rechteckig sondern auf einer Seite schräg mit einer Abstufung ausgeführt.

Die im Konsensplan vorhandene Waschküche hat derzeit keine Funktion. Jedes Top hat einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung selbst. Daher wird die Waschküche im Zuge der zivilrechtlichen Widmung als Keller für das Top 27 und 29 definiert. Siehe dazu auch die Planskizzen lt. Anlage.

Das auch vom Hof aus zugängliche Lager im Keller weist lt. vorliegendem Konsensplan innenliegend ein WC auf. Dieser Raum ist zwar vorhanden, allerdings wurde das WC nicht ausgeführt.

Im Keller unterhalb des Stiegenabganges ist ein abgetrennter Kellerraum vorhanden. Entgegen dem vorliegenden Konsensplan besteht die Fläche dieses Raumes nicht nur aus dem unterhalb des Stiegenlaufes befindlichen Bereich sondern es führt ein Wanddurchbruch durch die im Grundriss runde Außenwand des Stiegenhauses in den dahinter befindlichen Bereich. Daher wurde dieser

zusätzliche Bereich zur Fläche dieses Kellers hinzugezählt. Im vorliegenden Bestandsplan ist der Bereich hinter der halbrunden Stiege nicht als Keller ausgewiesen; ist in der Natur aber vorhanden.

Allgemeine Teile der Liegenschaft, Zubehörobjekte bzw. sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Im Parterre links neben dem Lift befindet sich ein Gang-WC, welches von zwei Geschäftslokalen im Parterre genutzt wird und somit kein Zubehör darstellt (Nutzung durch Top 1-2 und Top 3).

Weitere Gang-WC-Einheiten sind nicht vorhanden.

Der Innenhof wird über das Stiegenhaus im Parterre erreicht. Hier befindet sich auch der Außenstiegenabgang in den Keller zum Lager mit Oberlichtfenster. Somit ist der Hof allgemeiner Teil der Liegenschaft.

4.3 Vorbemerkungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung unter 0,50, Aufrundung ab 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

4.4 Ermittlung der Regelnutzwerte:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt. Wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Als Vergleichswohnung für die bestehende Wohnung bzw. das bestehende Wohnhaus wird eine Wohnung im 1. Stock herangezogen, für die der Regelnutzwert 1,00 gilt. Die jeweiligen Abstriche und Zuschläge der tatsächlich vorhandenen Wohnung bzw. des Wohnhauses werden abhängig von den Ausstattungsmerkmalen, der Geschoßlage und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen sowie im Bezug auf sämtliche absolut vorhandenen Merkmale vergeben.

Diese Ausstattungsmerkmale verstehen sich als Regelnutzwert und ohne die unten angeführten Merkmale, welche Abstriche oder Zuschläge bewirken.

Regelnutzwerte von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten wurden entsprechend der Wertigkeit im Verhältnis zum RNW der Wohnung gewählt bzw. wurden die RNW der einzelnen sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zueinander einzeln gewichtet.

Als Regelwohnung (Vergleichswohnung) wurde das Top 11 ermittelt; dieses besteht aus:

- Vorraum mit direktem Fenster
- separatem WC, vom Vorraum aus zugänglich. Das WC besitzt ein Fenster ins Freie.
- separates Bad mit Badewanne und Handwaschbecken.
- Wohnküche mit Durchgang zur
- Kochnische. Diese weist kein direktes Fenster ins Freie auf.
- Zimmer mit Fenster in den Hof
- Schrankraum, ohne Fenster
- Die Wohnung geht in den Hof.
- Die Größe der Vergleichswohnung beträgt zwischen 60-65m².

Regelnutzwerte (RNW):

RNW	1,000	Wohnungen
RNW	1,800	Geschäftslokal: Räume im Parterre
RNW	0,700	Geschäftslokal: Galerieflächen, zugänglich vom Lokal vom EG aus
RNW	0,350	Lagerraum > 60m ² im Keller mit Oberlichtfenster ins Freie
RNW	0,250	Kellerräume (Lager und Parteienkeller) mit Oberlichtfenster ins Freie
RNW	0,200	Parteienkeller mit üblicher annähernd rechteckiger Raumkonfiguration
RNW	0,100	Parteienkeller mit schwieriger Raumkonfiguration unter der Stiege + Schräge
	40% v. RNW	Loggia (Pergola) im DG2
	25% v. RNW	Zuschlag für die Terrassenflächen Top 28/29 DG1 und DG2 (lt. WEG 2000 § 8.2)
	25% v. RNW	Zuschlag für die Terrassenfläche Top 30 DG1 und DG2 (lt. WEG 2000 § 8.2)

4.5 Ermittlung der Abstriche bzw. Zuschläge:

Wie üblich wurden für die bestehenden Einheiten sämtliche Abstriche und Zuschläge entsprechend der Verkehrsauffassung ermittelt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass etwaige Änderungen seitens der Behörde oder des Auftraggebers eine Neubewertung nach sich ziehen können.

Abstriche:

A1	3,00 %	für Bad ohne Fenster
A2	2,00 %	für WC ohne Fenster
A3	2,00 %	für WC nicht separat
A4	2,00 %	für Vorraum ohne direktes Fenster
A5	10,00 %	für kein separates Bad (Dusche und Handwaschbecken in Kochzeile)
A6	3,00 %	für Bad nur von Zimmer erreichbar
A7	5,00 %	für Fenster über 2m Parapethöhe DG1
A8	10,00 %	für Dachschräge straßenseitig DG2
A9	5,00 %	für Dachschräge hofseitig DG1/DG2
A10	10,00 %	für ausschließliche Lage zur Straße *)
A11	5,00 %	für teilweise Lage zur Straße
A12	5,00 %	für Wohnung größer 200m ²
A13	2,00 %	für Lage unter Terrasse
A14	2,00 %	für Zimmer nur über anderes Zimmer erreichbar**)
A15	3,00 %	für WC zugänglich nur direkt von Wohnraum
A16	3,00 %	für Lage Wohnung im EG
A17	3,00 %	für Elektro-Heizung (Fußbodenheizung) und E-Boiler für Brauchwasser
A18	20,00 %	für Wohnung ohne Bad
A19	2,00%	für Wohnung ohne Vorraum
A20	2,00%	für Wohnküche/Zimmer Fenster nur auf Gang

*) "ausschließliche Lage zur Straße" heißt: Keine direkte Verbindung mittels Fenster zum großen Innenhof.

***) Gilt nicht, falls das erste Zimmer als Wohnküche bzw. Wohn-Esszimmer verwendet wird.

Zuschläge:

Z1	3,00 %	für Küche / Kochnische mit direktem Fenster
Z2	5,00 %	für Lage im Dachgeschoß (DG1/DG2)
Z3	5,00 %	für Lift mit direkter Wohnungsfahrt
Z4	5,00 %	für 2. Bad im Wohnungsverband
Z5	5,00 %	für zusätzliches separates WC im Wohnungsverband
Z6	3,00 %	für zusätzliches WC im Bad
Z7	8,00 %	für 2 zusätzliche separate WCs im Wohnungsverband
Z8	3,00 %	für separate Küche

Gemäß §8 des WEG 2002 idF der WRN 2009 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen als Einzelnutzwert berechnet (§ 8 Abs. 2) und als ganze Zahl dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche, die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 Abs. 2 (letzter Satz) WEG 2002 idF der WRN 2009 vernachlässigt. In diesen Fällen wird im Zuge der Nutzwertberechnung bei den einzelnen Objekten separat darauf hingewiesen.

Nutzflächenaufstellung

Getreidemarkt 15

Lager			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Lager	Keller	67,25	67,25
Nutzfläche			67,25

Top 1-2 - Geschäftslokal			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
(1) Verkaufsraum	Parterre	23,12	
(2) Verkaufsraum	Parterre	14,92	
(3) Galerie	Galerie	11,29	49,33
Nutzfläche			49,33

Top 3 - Geschäftslokal			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
(1) Verkaufsraum	Parterre	27,37	
(2) Gang	Parterre	5,73	
(3) Nebenraum	Parterre	7,32	40,42
Nutzfläche			40,42

Top 4 - WHG			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
(1) Vorraum	Parterre	8,38	
(2) WC	Parterre	0,90	
(3) Bad	Parterre	3,63	
(4) Wohnküche	Parterre	16,38	
(5) Kochnische	Parterre	5,64	
(6) Abstellraum	Parterre	3,01	
(7) Zimmer	Parterre	18,17	
(8) Schrankraum	Parterre	5,25	61,36
Zubehör			
Keller Top 4	Keller	9,29	9,29
Nutzfläche			61,36

Top 5-7 - Geschäftslokal			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
(1) Geschäftslokal	Parterre	49,94	
(2) Abstellraum/Teeküche	Parterre	5,80	
(3) Sanitär	Parterre	3,18	
(4) Abstellraum	Parterre	14,52	
(5) Abstellraum	Parterre	5,71	
(6) Galerie	Galerie	12,38	91,53
Nutzfläche			91,53

(3) Wohnzimmer	Dachgeschoß 1	30,38	1,000	30,38	
(4) Küche	Dachgeschoß 1	6,07	1,000	6,07	
(5) Abstellraum	Dachgeschoß 1	1,98	1,000	1,98	
(6) Zimmer	Dachgeschoß 1	13,08	1,000	13,08	
(7) Bad	Dachgeschoß 1	3,61	1,000	3,61	
(8) Galerie	Dachgeschoß 2	16,26	1,080	17,56	
(9) Zimmer	Dachgeschoß 2	14,35	1,080	15,50	
(19) Bad/WC	Dachgeschoß 2	6,91	1,080	7,46	
Zuschläge					
Terrasse DG1	Dachgeschoß 1	1,83	0,250	1,00	
Terrasse DG2	Dachgeschoß 2	6,85	0,270	2,00	107
Zubehör					
Keller Top 28	Keller	7,86	0,200	2	2
Mindestanteil: 109 von 2.320 (218 von 4.640)					

Top 29 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
(1) Vorraum	Dachgeschoß 1	4,78	1,000	4,78	
(2) WC	Dachgeschoß 1	2,80	1,000	2,80	
(3) Wohnzimmer	Dachgeschoß 1	30,17	1,000	30,17	
(4) Küche	Dachgeschoß 1	6,64	1,000	6,64	
(5) Abstellraum	Dachgeschoß 1	1,98	1,000	1,98	
(6) Zimmer	Dachgeschoß 1	13,08	1,000	13,08	
(7) Bad	Dachgeschoß 1	3,61	1,000	3,61	
(8) Flur	Dachgeschoß 2	16,23	1,080	17,53	
(9) Bad+WC	Dachgeschoß 2	6,87	1,080	7,42	
(10) Zimmer	Dachgeschoß 2	14,35	1,080	15,50	
Zuschläge					
Terrasse DG1	Dachgeschoß 1	1,83	0,250	1,00	
Terrasse DG2	Dachgeschoß 2	6,85	0,270	2,00	107
Zubehör					
Keller Top 29	Keller	9,20	0,200	2	2
Mindestanteil: 109 von 2.320 (218 von 4.640)					

Top 30 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
(1) Diele	Dachgeschoß 1	14,65	1,000	14,65	
(2) Abstellraum	Dachgeschoß 1	6,21	1,000	6,21	
(3) Bad	Dachgeschoß 1	12,30	1,000	12,30	
(4) WC	Dachgeschoß 1	2,11	1,000	2,11	
(5) Abstellraum	Dachgeschoß 1	2,53	1,000	2,53	
(6) Wirtschaftsraum	Dachgeschoß 1	7,79	1,000	7,79	
(7) Zimmer 1	Dachgeschoß 1	18,35	1,000	18,35	
(8) Zimmer 2	Dachgeschoß 1	37,01	1,000	37,01	
(9) Zimmer 3	Dachgeschoß 1	35,18	1,000	35,18	
(10) Vorraum	Dachgeschoß 1	13,35	1,000	13,35	
(11) WC	Dachgeschoß 1	2,52	1,000	2,52	
(12) Zimmer 4	Dachgeschoß 1	26,48	1,000	26,48	
(13) Heizraum	Dachgeschoß 1	3,50	1,000	3,50	

Zusammenfassung

Getreidemarkt 15

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Lager	Keller	67,25	17 / 2.320	34 / 4.640	0,733
Top 1-2 - Geschäftslokal	Parterre, Galerie	49,33	76 / 2.320	152 / 4.640	3,276
Top 3 - Geschäftslokal	Parterre	40,42	73 / 2.320	146 / 4.640	3,147
Top 4 - WHG	Parterre	61,36	62 / 2.320	124 / 4.640	2,672
Top 5-7 - Geschäftslokal	Parterre, Galerie	91,53	151 / 2.320	302 / 4.640	6,509
Top 8 - WHG	Parterre	61,30	60 / 2.320	120 / 4.640	2,586
Top 9 - WHG	1. Stock	104,26	93 / 2.320	186 / 4.640	4,009
Top 10 - WHG	1. Stock	111,54	95 / 2.320	190 / 4.640	4,095
Top 11 - WHG	1. Stock	62,68	64 / 2.320	128 / 4.640	2,759
Top 12 - WHG	1. Stock	64,64	60 / 2.320	120 / 4.640	2,586
Top 13 - WHG	2. Stock	50,25	45 / 2.320	90 / 4.640	1,940
Top 14 - WHG	2. Stock	85,19	65 / 2.320	130 / 4.640	2,802
Top 15 - WHG	2. Stock	81,14	77 / 2.320	154 / 4.640	3,319
Top 16 - WHG	2. Stock	63,33	64 / 2.320	128 / 4.640	2,759
Top 17 - WHG	2. Stock	64,80	66 / 2.320	132 / 4.640	2,845
Top 18 - WHG	3. Stock	75,30	67 / 2.320	134 / 4.640	2,888
Top 19 - WHG	3. Stock	75,56	65 / 2.320	130 / 4.640	2,802
Top 20 - WHG	3. Stock	68,37	63 / 2.320	126 / 4.640	2,716
Top 21 - WHG	3. Stock	64,20	65 / 2.320	130 / 4.640	2,802
Top 22 - WHG	3. Stock	64,10	65 / 2.320	130 / 4.640	2,802
Top 23 - WHG	4. Stock	77,20	73 / 2.320	146 / 4.640	3,147
Top 24 - WHG	4. Stock	73,86	60 / 2.320	120 / 4.640	2,586
Top 25 - WHG	4. Stock	70,25	54 / 2.320	108 / 4.640	2,328
Top 26 - WHG	4. Stock	66,12	61 / 2.320	122 / 4.640	2,629
Top 27 - WHG	4. Stock	64,81	67 / 2.320	134 / 4.640	2,888
Top 28 - WHG	Dachgeschoß 1, Dachgeschoß 2	100,62	109 / 2.320	218 / 4.640	4,698
Top 29 - WHG	Dachgeschoß 1, Dachgeschoß 2	100,51	109 / 2.320	218 / 4.640	4,698
Top 30 - WHG	Dachgeschoß 1, Dachgeschoß 2	377,02	394 / 2.320	788 / 4.640	16,983

Summe: 2.320 / 2.320 (4.640 / 4.640)

Neunkirchen, am 15.06.2012
 Bewertungsstichtag 11.05.2012



Architekt DI Heinrich TRIMMEL
 NEUNKIRCHEN

