

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. 2 Z 3/4/5 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) Grundbuchsauszug vom 31.10.2006
- 6) Erstnutzwertgutachten des D.I. Gerhard Huber vom 21.5.2002
Vorentscheidung der MA 16 - Zentrale Schlichtungsstelle vom 24.12.2003
zur Zahl MA 16-Schli ZS 12345/2003

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 selbständigen Räumlichkeiten 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 selbständige Räumlichkeit		ja

Abstellplätze f. KFZ in Garage 2		2
Garage ist selbständige Räumlichkeit		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 zubehöruohnungseigentumsfähig.

- 7) Neufestsetzungsgrund ist der geänderte DG-Ausbau (nunmehr 4 statt 3 Wohnungen). Die Bewertungskriterien der Nutzwertesterstfestsetzung vom 21.5.2002 des Ziviltechnikers D.I. Gerhard Palfalvy werden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.

- 8) Sämtliche anderen Objekte der Liegenschaft bleiben unverändert. An ihnen besteht lt. Grundbuchsatzug Wohnungseigentum.

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 m ² , f. Wohneinh.)

Zuschläge:

Z1	5,00	% f. neuerrichtete Wohnung im DG
Z2	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 <u>55,00</u>	
		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 <u>127,00</u>	
		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 <u>131,00</u>	
		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 <u>134,00</u>	

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 geänderten Liegenschaftsanteile:	1248
---	-------------

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 1888 auf 1248.