

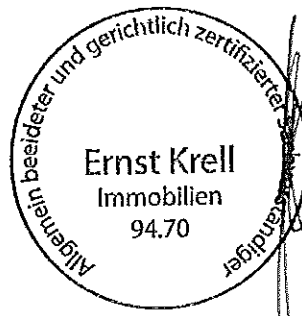
NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte  
gem. § 9 Abs. 2 und 6 WEG 2002  
in der derzeit geltenden Fassung  
für die Liegenschaft in

1020 Wien  
Czerningasse 6  
EZ 266 KG Leopoldstadt

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002, in der derzeit geltenden Fassung
- 2) Plan und Bescheid vom 28.06.2015, Zahl MA 37/364787-2015-1
- 3) Nutzwerterstfestsetzungsbescheid der MA 50 gemäß § 3 Abs. 1 WEG 1975 vom 11.04.1983 zur Zahl MA 50 - Schli 1/81, welcher Basis der erstmaligen Verbücherung des Wohnungseigentums im Grundbuch war.
- 4) Nutzflächenaufstellung und Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ernst Krell vom 3.7.2015.
- 5) Grundbuchsauszug vom 3.1.2014, aktuell
- 6) 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 im Zusammenhalt mit den im Jahr 1981 anzuwendenden Bewertungsbestimmungen.



*[Handwritten signature]*  
3.7.2015  
G2 73/2014

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

35	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung lt. Baubestand:	
29	Wohnungen
2	Büros
2	Magazine
1	Magazin + intern verbundenen Kellermag.
1	Magazin mit Büro

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	29	28	1
Büros	2	2	0
Magazine	2	1	1
Magazin + intern verbundenen Kellermag.	1	1	0
Magazin mit Büro	1	1	0

Die Wohnung Stg. 1/Top 9 wurde iSd. § 3 Abs. 2 WEG 2002 als Hausbesorgerwohnung gewidmet und verbleibt daher weiterhin allgemein, ebenso verbleibt das Magazin im EG mit 22,18 m2 allgemein.

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

0 Abstellplätze für KFZ

### Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.  
  
Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung 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 Terrasse wird 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.
- 4) Der Auftraggeber ist Herr RA Dr. Peter Stock in 1040 Wien, Schwindgasse 7/6.
- 5) Es soll ein einvernehmliches Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs. 2 und 6 WEG 2002 erstellt werden (siehe auch § 10 Abs. 3 WEG 2002 - Berichtigung nach dem GBG). Demnach kann diesem Gutachten ohne gerichtliche oder behördliche Entscheidung von allen Eigentümern öffentlich beglaubigt schriftlich zugestimmt werden.
- 6) Es ist folgender Neufestsetzungsgrund aufgrund der geplanten Plankonsenses gegeben und beauftragt worden (noch nicht von der MA 37 bewilligt):
  - \* Teilung der Wohnung 24/24a auf Stg. 1/4.Stock+DG in die beiden Wohnungen Top 24 im 4.Stock und Top 24a im DG.
  - \* Zuordnung des Kellerabteils 24 zur Top 24
  - \* Weiters waren alle im schlichten Miteigentum stehenden Objekte wohnungseigentumsfähig nach dem WEG 2002 darzustellen, um an diesen nunmehr Wohnungseigentum begründen zu können (§ 56 Abs. 4 WEG 2002). Die Wohnungen Top 26 (BL-Nr. 12 und 13), Top 27 (BL-Nr. 64) und Top 39 (BL-Nr. 63) sind nur als schlichtes Miteigentum verbüchert.

Zur Übersicht werden nunmehr alle Objekte nochmals dargestellt.

- 7) Bewertungsstichtag ist der 3.7.2015.  
Es waren die zum Zeitpunkt der Nutzwertfestsetzung vorliegenden Bewertungskriterien weiterhin anzuwenden, um gegenüber den nicht veränderten Objekten keine abweichende Beurteilung hinsichtlich der Regelnutzwerte und der Zu- und Abschläge herbeizuführen.  
Deshalb scheinen in der Bewertung auch einige heute gängigen Bewertungen wie Abschläge für große Nutzflächen (-5%), Lage einer Wohnung im DG mit Terrasse (+10% bis +20%) und zusätzliche Badegelegenheit (+2,5 bis +5%) nicht auf.
- 8) Zugrundegelegt wurde der vom Auftraggeber vorgelegten baubehördlich genehmigten Planänderungskonsens und seine Angaben im Zusammenhalt mit den zwingenden Bestimmungen des WEG 2002.  
Es wurde Einsicht in den Bauakt der MA 37 genommen.  
Eine Naturmaßaufnahme der Objekte wurde ausdrücklich nicht beauftragt.  
Der Auftrag bezieht sich ausdrücklich nur auf den vorgelegten geänderten Baubestand 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 von diesen Umständen ausdrücklich in Kenntnis gesetzt.

RNW f. Wohnung 4.Stock lt. Schli 1/81	0,93
RNW f. Wohnung DG im Sinne von Schli 1/81	0,90
RNW f. Kellerabteil	0,25

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

**Abstriche:**

A	2,50	% f. teilweise Straßenlage
B	5,00	% f. volle Nordlage
C	2,50	% f. tw. Nordlage
D	5,00	% f. fehlendes Bad
E	5,00	% f. WC außerhalb des Wohnungsverbandes
F	2,50	% f. fehlenden Wasseranschluß im Wohnungsverband
G	10,00	% f. überwiegende Dachschrägen/-flächenfenster/-gaupen im DG

**Zuschläge:**

es waren keine Zuschläge anzuwenden

Stiege 1:					
Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	NW/m2
4.St.	24	Wohnung	0,93	A,C	0,884
DG	24a	Wohnung mit Terrasse	0,90	A,C,G	0,765

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel- NW	Gesamt- NW
<u>Stiege 1:</u>						
EG	1	Magazin mit Büro	unverändert	lt. Schli 1/81		156
EG	2	Magazin	unverändert	lt. Schli 1/81		99
EG		Büro mit Gang-WC-Büro EG	unverändert	lt. Schli 1/81		30
KG/EG		Magazin mit intern verbundenen Kellermagazin	unverändert	lt. Schli 1/81		161
EG		Magazin	unverändert	lt. Schli 1/81 (allgemein - § 3 Abs. 2 WEG 2002)		0
EG	9	Wohnung mit Gang-WC 9	unverändert	lt. Schli 1/81 (allgemein - Hauswartwohnung - § 3 Abs. 2 WEG 2002)		0
1.St.	14	Wohnung, K.Abt. 14	unverändert	lt. Schli 1/81		158
1.St.	15	Wohnung, K.Abt. 15	unverändert	lt. Schli 1/81		124
1.St.	16	Wohnung, K.Abt. 16	unverändert	lt. Schli 1/81		69
2.St.	17	Wohnung, K.Abt. 17	unverändert	lt. Schli 1/81		160
2.St.	18	Büro	unverändert	lt. Schli 1/81		132
2.St.	19	Wohnung, K.Abt. 19	unverändert	lt. Schli 1/81		66
3.St.	20	Wohnung, K.Abt. 20	unverändert	lt. Schli 1/81		157
3.St.	21	Wohnung, K.Abt. 21	unverändert	lt. Schli 1/81		120
3.St.	22	Wohnung, K.Abt. 22a + 22b	unverändert	lt. Schli 1/81		68
4.St.	23	Wohnung, Kellerabteil 23	unverändert	lt. Schli 1/81		146

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
4.St.	24	Wohnung K.Abt. 24	134,85 9,23	0,884 0,250	119,00 2,00	121
DG	24a	Wohnung mit Terrasse Zuschlag § 8/2 WEG 2002	143,20	0,765	109,55 11,00	121

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse DG	60,15	0,191	11,00

4.St.	25	Wohnung, K.Abt. 25	unverändert lt. Schli 1/81	68
-------	----	--------------------	----------------------------	----

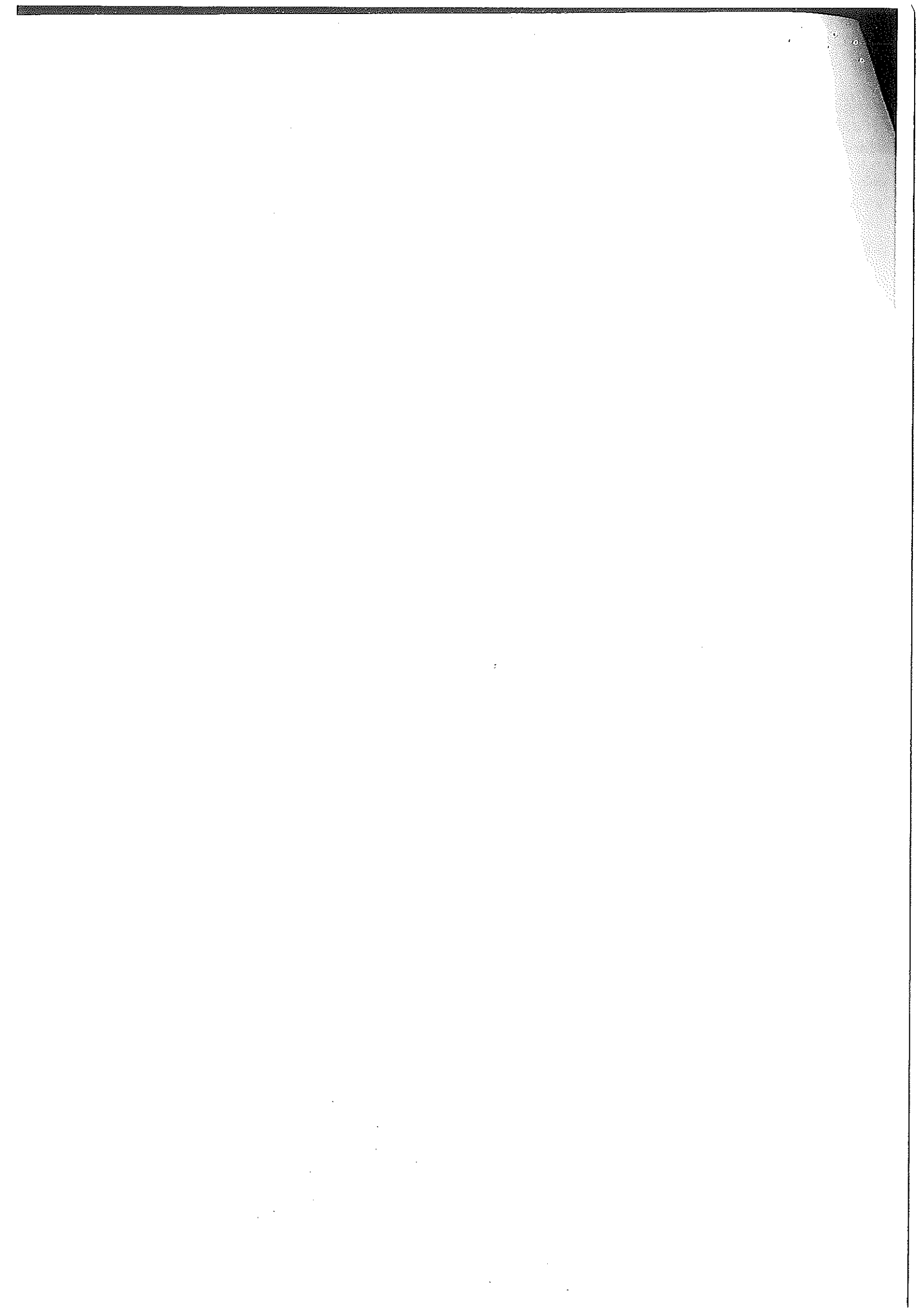
Stiege 2:

1.St.	26	Wohnung, Gang-WC 26, K.Abt. 26	unverändert lt. Schli 1/81	58
1.St.	27	Wohnung, Gang-WC 27, K.Abt. 27	unverändert lt. Schli 1/81	40
1.St.	28	Wohnung, Gang-WC 28, K.Abt. 28	unverändert lt. Schli 1/81	45
1.St.	29	Wohnung, Gang-WC 29, K.Abt. 29	unverändert lt. Schli 1/81	44
2.St.	30	Wohnung, Gang-WC 30, K.Abt. 30	unverändert lt. Schli 1/81	57
2.St.	31	Wohnung, Gang-WC 31, K.Abt. 31	unverändert lt. Schli 1/81	39
2.St.	32	Wohnung, Gang-WC 32, K.Abt. 32	unverändert lt. Schli 1/81	45
2.St.	33	Wohnung, Gang-WC 33, K.Abt. 33	unverändert lt. Schli 1/81	43
3.St.	34	Wohnung, Gang-WC 34, K.Abt. 34	unverändert lt. Schli 1/81	57
3.St.	35	Wohnung, Gang-WC 35, K.Abt. 35	unverändert lt. Schli 1/81	40
3.St.	36	Wohnung, Gang-WC 36, K.Abt. 36	unverändert lt. Schli 1/81	53
3.St.	37	Wohnung, Gang-WC 37, K.Abt. 37	unverändert lt. Schli 1/81	43
4.St.	38	Wohnung, Gang-WC 38, K.Abt. 38	unverändert lt. Schli 1/81	55
4.St.	39	Wohnung, Gang-WC 39, K.Abt. 39	unverändert lt. Schli 1/81	39

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
4.St.	40	Wohnung, Gang-WC 40, K.Abt. 40	unverändert	lt. Schli	1/81	44
4.St.	41	Wohnung, Gang-WC 41, K.Abt. 41	unverändert	lt. Schli	1/81	42

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile neu:	2700
---	------

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile  
bleibt mit 2700 unverändert.





NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft in

1020 Wien  
Czerningasse 6  
EZ 266 KG Leopoldstadt

Grundlagen:

- 1) Plan und Bescheid vom  
28.06.2015, Zahl MA 37/364787-2015-1
  
- 2) Bestimmung des § 7 WEG 2002 über die Nutzflächenermittlung im WEG,  
demzufolge wurden, sofern nicht anders ersichtlich, diese nach  
dem Planmaß ermittelt.

Flächenberechnungen:

Rechteck: Länge x Breite (A x B)  
Dreieck: Seite A x Höhe A : 2 (A x B : 2)

4. Stock  
 T. 24  
 Wohnung

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Vorraum				13,53	13,53	
WC				1,08	1,08	
Bad 1				4,16	4,16	
Küche				17,89	17,89	
Gang				2,25	2,25	
Zimmer				10,04	10,04	
Bad 2				9,56	9,56	
Zimmer				31,06	31,06	
Zimmer				17,89	17,89	
Zimmer				27,39	27,39	134,85

DG  
 T. 24a  
 Wohnung

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Vorraum				20,25	20,25	
Abstellraum				7,17	7,17	
Zimmer mit Dusche				18,34	18,34	
Bad				10,11	10,11	
Zimmer				31,07	31,07	
WC				1,21	1,21	
Abstellraum				6,00	6,00	
Küche				9,43	9,43	
Zimmer				38,62	38,62	142,20
Terrasse DG				60,15	60,15	60,15

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**

für die Liegenschaft in

1020 Wien  
Czerningasse 6  
EZ 266 KG Leopoldstadt

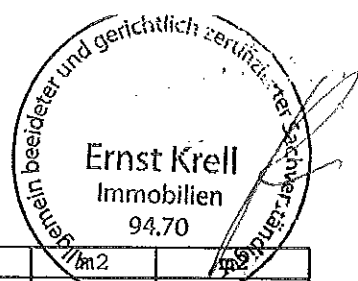
Grundlagen:

- 1) Plan und Bescheid vom  
28.06.2015, Zahl MA 37/364787-2015-1
  
- 2) Bestimmung des § 7 WEG 2002 über die Nutzflächenermittlung im WEG,  
demzufolge wurden, sofern nicht anders ersichtlich, diese nach  
dem Planmaß ermittelt.

**Flächenberechnungen:**

Rechteck: Länge x Breite (A x B)  
Dreieck: Seite A x Höhe A : 2 (A x B : 2)

4. Stock  
T. 24  
Wohnung



	Rechteck oder Dreieck			m2		Gesamtfl.
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	
Vorraum				13,53	13,53	
WC				1,08	1,08	
Bad 1				4,16	4,16	
Küche				17,89	17,89	
Gang				2,25	2,25	
Zimmer				10,04	10,04	
Bad 2				9,56	9,56	
Zimmer				31,06	31,06	
Zimmer				17,89	17,89	
Zimmer				27,39	27,39	134,85

DG  
T. 24a  
Wohnung

	Rechteck oder Dreieck			m2		Gesamtfl.
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	
Vorraum				20,25	20,25	
Abstellraum				7,17	7,17	
Zimmer mit Dusche				18,34	18,34	
Bad				10,11	10,11	
Zimmer				31,07	31,07	
WC				1,21	1,21	
Abstellraum				6,00	6,00	
Küche				9,43	9,43	
Zimmer				38,62	38,62	142,20
Terrasse DG				60,15	60,15	60,15