

GUTACHTEN

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

auf der Liegenschaft:


Adresse: **2103, Strebersdorfer Straße 44b**
 Einlagezahl: 3590
 Grundstücks.nr.: 777/4
 Grundbuch: 11029 Langenzersdorf
 Bezirksgericht: Korneuburg

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des §9 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002 -BGBl .Nr.70/2002 i.d.F. der Novelle 2022 BGBl.Nr.222/2021

Wien, am 20.03.2023

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
Signaturwert	4PeKrlle+xKAoiHjHMyw+jiCGw5UyL4hjgpsiEdDB2XSI2XSXosPk2PaKa7Y2ASJ1vnKr MUY/VJ6WT27yv0OQ==	
staatlich befugter und beeideter  Ziviltechniker	Signator	
	Dipl.-Ing Vera Korab	
	Architektin	
	Kanzleisitz: Wien	
	Signaturdatum	UTC 2023-03-27T20:32:52
	Zertifizierungsdienst	CN=a-sign-Premium-Sig-05,OU=a-sign-Premium-Sig-05,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
Seriennummer	315103121	
Algorithmus	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256	
Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	
Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b	

Allgemeine Angaben:

Auftraggeber: Mehmet Erdinc
1210, Adolf Loos Gasse 6/18/5

Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft
Einlagezahl 3590 Grundbuch 11029 Langenzersdorf
zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 idF. der Novelle 2022.

Bewertungsstichtag: 20.03.2023

Unterlagen/Grundlagen:

- das Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 idF. der Novelle 2022
- Grundbuchsauszug
- die Nutzflächen sind aus genehmigten Bauplänen ermittelt
- Baubescheide
- behördlich genehmigte Baupläne
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG
- Erfahrungswerte der MA25 über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten nach dem WEG 2002, Stand Oktober 2006

behördliche Baugenehmigungen:

GZ: 3966/0300-2022-00130-8 vom 19.1.2023

Befund:**Grundbuchsstand:**

Adresse: 2103, Strebersdorfer Straße 44b
 Einlagezahl: 3590
 Grundstücks.nr.: 777/4
 Grundbuch: 11029 Langenzersdorf
 Bezirksgericht: Korneuburg

Beschreibung der Liegenschaft:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Doppelhaus mit jeweils einem Kellergeschoß, dem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs.2 des WEG 2002 id. F. der Novelle 2022 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

insgesamt: 5 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

2	Wohnungen
0	sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
3	Abstellplatz(Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

davon sind bewertet:

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnung	2	0
Abstellplatz KFZ	3	0

davon ist ein KFZ-Abstellplatz für 2 PKW

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Sämtliche nicht ausdrücklich angeführten Teile der Liegenschaft verbleiben im gemeinsamen Eigentum

Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte von der Sachverständigen nach den Einreichplänen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungen. Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF der Novelle 2022 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF der Novelle 2022.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF der Novelle 2022).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF der Novelle 2022).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF der Novelle 2022 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die Top 01 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Top.

Regelnutzwerte

Es wurden folgende Regelnutzwerte für das gegenständliche Objekt festgesetzt:

RNW	Wohnung	1,00
Zubehör		
RNW	Eigengarten	0,10
KFZ-Abstellplätze		
RNW	KFZ-Abstellplatz im Freien	0,25
RNW	KFZ-Abstellplatz für 2 PKW	0,25

Es wurden folgende Zu- und Abschläge angewandt:

Abschläge	Bezeichnung	%
Zuschläge	Bezeichnung	%

Loggien werden mit 50% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes bewertet.

Terrassen werden bis zu einer Größe von 50% der dazugehörigen Wohnung mit 25% des Wohnungsnutzwertes bewertet, bei einer Größe von 50-100% mit 20% und bei einer Größe von über 100% der Wohnung mit 15% des Wohnungsnutzwertes der betreffenden Wohnung.

Top 01	Wohnung	EG, 1.OG, 2.OG, KG	Garten 01	234,10 m ²	211
--------	---------	--------------------	-----------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 1.Obergeschoß
Ebene 3 1.Obergeschoß
Ebene 4 Kellergeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Gang	1	5,90 m ²
Bad/WC	1	7,22 m ²
Zimmer	1	11,78 m ²
Wohnküche	1	42,60 m ²
Gang	2	6,32 m ²
Bad/WC	2	7,92 m ²
DU/WC	2	2,55 m ²
Zimmer	2	12,92 m ²
Garderobe	2	6,46 m ²
Zimmer	2	17,68 m ²
Zimmer	2	12,77 m ²
Hobbyraum	3	33,20 m ²
Gang	4	7,33 m ²
Waschraum	4	11,33 m ²
Technik	4	11,78 m ²
Abstellraum	4	9,92 m ²
Zimmer	4	26,42 m ²
Summe Ebene	1	67,50 m ²
Summe Ebene	2	66,62 m ²
Summe Ebene	3	33,20 m ²
Summe Ebene	4	66,78 m ²
Gesamt	.	234,10 m ²
Terrasse	1	22,35 m ²
Balkon	2	3,90 m ²
Balkon	2	3,90 m ²
Terrasse	3	13,80 m ²
Terrasse	3	5,04 m ²
Zubehör		
Garten 01	Eigengarten	81,38 m ²
Nutzwerte/m²	RNW	
	Ebene 1	1,000
	Ebene 2	1,000
	Ebene 3	1,000
	Ebene 4	0,400

Abschläge: . Ebene

Zuschläge: .

Summe Zu-und Abschläge	Ebene	Nutzwert /m ²
0,00%	1	1,000
0,00%	2	1,000
0,00%	3	1,000
0,00%	4	0,400
		NW/m ²
Terrasse	1	25% 0,250
Balkon	2	25% 0,250
Balkon	2	25% 0,250
Terrasse	3	25% 0,250
Terrasse	3	25% 0,250
Zubehör		
Garten 01	Eigengarten	0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	67,50 m ²	1,000	67,500	
Ebene 2	66,62 m ²	1,000	66,620	
Ebene 3	33,20 m ²	1,000	33,200	
Ebene 4	66,78 m ²	0,400	26,712	
			194,032	194
Terrasse	22,35 m ²	0,25	5,588	6
Balkon	3,90 m ²	0,25	0,975	1
Balkon	3,90 m ²	0,25	0,975	1
Terrasse	5,04 m ²	0,25	1,260	1
Zubehör				
Garten 01	81,38 m ²	0,10	8,138	8
	Nutzwert			211

Top 02	Wohnung	EG, 1.OG, 2.OG, KG	Garten 02	234,12 m ²	215
		Ebene 1 Erdgeschoß			
		Ebene 2 1.Obergeschoß			
		Ebene 3 1.Obergeschoß			
		Ebene 4 Kellergeschoß			

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Gang	1	5,90 m ²
Bad/WC	1	7,22 m ²
Zimmer	1	11,78 m ²
Wohnküche	1	42,60 m ²
Gang	2	6,32 m ²
Bad/WC	2	7,94 m ²
DU/WC	2	2,55 m ²
Zimmer	2	12,92 m ²
Garderobe	2	6,46 m ²
Zimmer	2	17,68 m ²
Zimmer	2	12,77 m ²
Hobbyraum	3	33,20 m ²
Gang	4	7,33 m ²
Waschraum	4	11,33 m ²
Technik	4	11,78 m ²
Abstellraum	4	9,92 m ²
Zimmer	4	26,42 m ²
Summe Ebene	1	67,50 m ²
Summe Ebene	2	66,64 m ²
Summe Ebene	3	33,20 m ²
Summe Ebene	4	66,78 m ²
Gesamt	.	234,12 m ²
Terrasse	1	22,35 m ²
Balkon	2	3,90 m ²
Balkon	2	3,90 m ²
Terrasse	3	13,80 m ²
Terrasse	3	5,04 m ²
Zubehör		
Garten 02	Eigengarten	117,74 m ²
Nutzwerte/m²	RNW	
	Ebene 1	1,000
	Ebene 2	1,000
	Ebene 3	1,000
	Ebene 4	0,400

Abschläge: . Ebene

Zuschläge: .

Summe Zu-und Abschläge	Ebene	Nutzwert /m ²
0,00%	1	1,000
0,00%	2	1,000
0,00%	3	1,000
0,00%	4	0,400
	.	NW/m ²
Terrasse	1	25% 0,250
Balkon	2	25% 0,250
Balkon	2	25% 0,250
Terrasse	3	25% 0,250
Terrasse	3	25% 0,250
Zubehör		
Garten 02	Eigengarten	0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	67,50 m ²	1,000	67,500	
Ebene 2	66,64 m ²	1,000	66,640	
Ebene 3	33,20 m ²	1,000	33,200	
Ebene 4	66,78 m ²	0,400	26,712	
			194,052	194
Terrasse	22,35 m ²	0,25	5,588	6
Balkon	3,90 m ²	0,25	0,975	1
Balkon	3,90 m ²	0,25	0,975	1
Terrasse	5,04 m ²	0,25	1,260	1
Zubehör				
Garten 02	117,74 m ²	0,10	11,774	12
	Nutzwert			215

PKW 1A + 1B	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz für 2 PKW	25,00 m ²	6	
Nutzflächenaufstellung .					
Art			Nutzfläche		
Stellplatz			25,00 m ²		
.					
Nutzwerte/m² .					
KFZ-Abstellplatz für 2 PKW		RNW	0,250		
.					
Nutzwertberechnung .					
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz		25,00 m ²	0,250	6,250	6
		Nutzwert			6

PKW 2A	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz im Freien	12,50 m ²	3	
Nutzflächenaufstellung .					
Art			Nutzfläche		
Stellplatz			12,50 m ²		
.					
Nutzwerte/m² .					
KFZ-Abstellplatz im Freien		RNW	0,250		
.					
Nutzwertberechnung .					
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz		12,50 m ²	0,250	3,125	3
		Nutzwert			3

PKW 2B	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz im Freien	12,50 m ²	3	
Nutzflächenaufstellung .					
Art			Nutzfläche		
Stellplatz			12,50 m ²		
.					
Nutzwerte/m² .					
KFZ-Abstellplatz im Freien		RNW	0,250		
.					
Nutzwertberechnung .					
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz		12,50 m ²	0,250	3,125	3
		Nutzwert			3

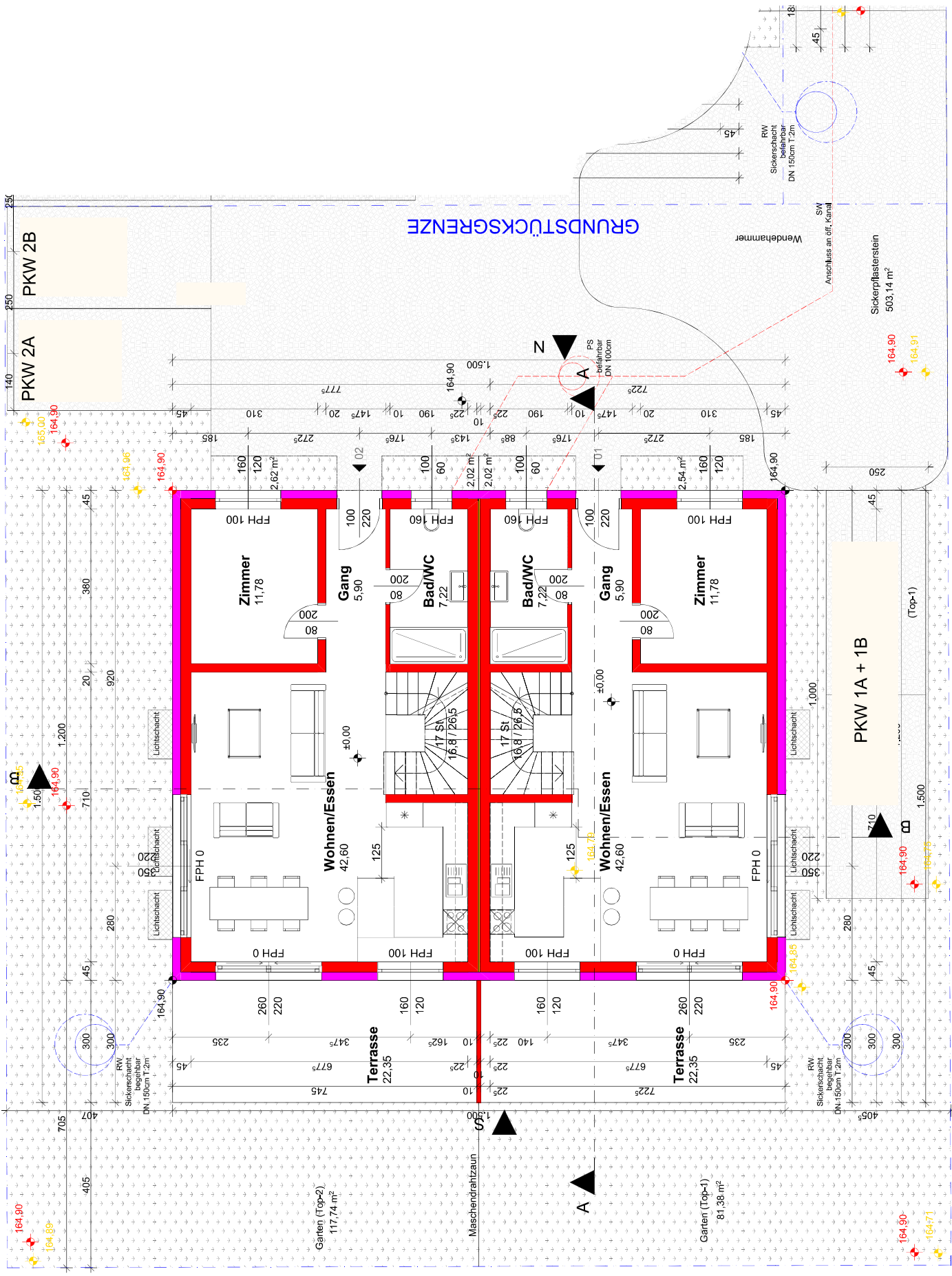
ZUSAMMENFASSUNG

Objekt	WE-Objekt	Zubehör	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	Mindestanteile	% Anteile
Top 01	Wohnung	Garten 01	EG, 1.OG, 2.OG, KG	234,10 m ²	211	422 / 876	48,17%
Top 02	Wohnung	Garten 02	EG, 1.OG, 2.OG, KG	234,12 m ²	215	430 / 876	49,09%
PKW 1A + 1B	KFZ-Stellplatz		KFZ-Abstellplatz für 2 PKW	25,00 m ²	6	12 / 876	1,37%
PKW 2A	KFZ-Stellplatz		KFZ-Abstellplatz im Freien	12,50 m ²	3	6 / 876	0,68%
PKW 2B	KFZ-Stellplatz		KFZ-Abstellplatz im Freien	12,50 m ²	3	6 / 876	0,68%
Gesamtnutzwert					438	876 / 876	100,00%



W

GRUNDSTÜCKSGRENZE



GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE