

NUTZWERTGUTACHTEN

für Wien 15, Eduard-Sueß-Gasse 14

EZ 1272, KG Rudolfsheim

Grundlagen:

- 1) Bescheinigung gem.Par.12 Abs.2 Zi. 2 WEG 1975 vom 7. August 1997 von Architekt Dipl.Ing. Markus Masser samt darin angeführter Pläne als Grundlage zur Nutzflächenberechnung.
- 2) Nutzflächenberechnung des Architekten Dipl.Ing. Markus Masser vom 7. August 1997 an Hand der baubehördlich genehmigten Pläne.

Hinweis:

Das Nutzwertgutachten wurde auf Grund der baubehördlich genehmigten Pläne erstellt. Ein Teil der rechtskräftig bewilligten baulichen Änderungen, wie z.B. der Ausbau des Dachgeschoßes, wurde noch nicht ausgeführt.

Wien, am 7. August 1997


Dipl.Ing. Arch. Markus Masser
Unterschrift Rundsiegel



Laut der, gem. Par 12 Abs.2 Zi.2 WEG 1975 ausgestellten Bescheinigung, erstellt von Architekt Dipl.Ing. Markus Masser am 7. August 1997 befinden sich auf der Liegenschaft 1150 Wien, Eduard-Sueß-Gasse 14

33 selbstständige Räumlichkeiten.

Diese gliedern sich wie folgt:

selbstständige Einheit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	28	28	0
Substandardwohnungen	4	4	0
Geschäftslokale	1	1	0
Summe	33	33	0

Es ist keine Hausbesorgerwohnung vorhanden.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbstständigen Einheiten zugeordnete Liegenschaftsanteile gem. Par. 1 Abs.2 WEG 1975, die lt. nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden:

Zuordnungsteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	18	0	18
Abstellraum	2	2	0
Gang-Wc	3	2	1
Terrassen	4	4	0
Summe	27	8	19

Die Waschküche und der Maschinenraum bleiben im allgemeinem Eigentum

<u>Geschoß</u>	<u>Top-Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutzwert</u>
KELLER			
	Top 1	- Geschäftslokal	112
ERDGESCHOSS			
	Top 2/3	- Wohnung Abstellraum	48
	Top 4	- Wohnung	27
	Top 5	- Wohnung	38
	Top 6	- Wohnung	13
	Top 7	- Wohnung	22
	Top 8	- Wohnung	27
	Top 9	- Wohnung	41
1. STOCK			
	Top 10	- Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG Gang-Wc (Alleinben.)	33
	Top 11	- Wohnung	25
	Top 12	- Wohnung	30
	Top 13	- Wohnung	44
	Top 14	- Wohnung	46
	Top 15/16	- Wohnung Abstellraum	46
	Top 17	- Wohnung	44
2. STOCK			
	Top 18	- Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG	32
	Top 19	- Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG	22
	Top 20	- Wohnung	34
	Top 21	- Wohnung	43
	Top 22	- Wohnung	45
	Top 23	- Wohnung	32
	Top 24	- Wohnung	25
	Top 25	- Wohnung	44

<u>Geschoß Top-Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutzwert</u>
3.STOCK		
Top 26/27	- Wohnung	81
Top 28	- Wohnung	32
Top 29	- Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG Gang-Wc (Alleinben.)	33
Top 30/31	- Wohnung	76
Top 32/33	- Wohnung	80
DACHGESCHOSS		
Top 34	- Wohnung Terrasse 34	76
Top 35	- Wohnung Terrasse 35	62
Top 36	- Wohnung Terrasse 36	56
Top 37	- Wohnung	37
Top 38	- Wohnung Terrasse 38	48

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1454

=====

Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Nutzflächenberechnung der Liegen-
schaft 1150 Wien, Eduard-Sueß-Gasse 14, EZ 1127, KG Fünfhaus:

Vorbemerkung:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allge-
meinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Der Nutzwert einer selbstständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird
auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet. Nutzwerte, deren errechneter Wert
unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

RICHTNUTZWERTE:

RNW für Wohnungen mit Normalausstattung: (Kalt-Warmwasser, Vorraum, Küche, Bad, Wc u. Z-Heizung)	1,00
RNW für Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG	0,70
RNW für Geschäftslokale	1,20
RNW für Gang-Wc (Alleinbenützung) als Zubehör	0,50
RNW für Abstellraum als Zubehör	0,50
RNW für Terrasse (NFl.-1/2 Whg.fl.) 25% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes	

ABSTRICHE:

A1	5,00%	für Lage im Erdgeschoß bei Wohnungen
A2	2,50%	für gänzliche Straßenlage der Wohnung
A3	2,50%	für Lage des Wc's im Bad
A4	10,00%	für fehlendes Bad bei Wohnungen
A5	10,00%	für fehlende Zentralheizung bei Wohnungen
A6	2,50%	für fehlenden Vorraum
A7	5,00%	für Gangküche
A8	30,00%	für Souterrainlage des Geschäftes
A9	5,00%	für Dachschrägen

ZUSCHLÄGE

Z1	5,00%	für kleine Fläche bis 35 m ²
Z2	5,00%	für Dusche

RICHTNUTZWERTE DER EINZELNEN SELBSTÄNDIGEN EINHEITEN:

TOP-NR.	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m ²
Keller				
1	1,20	A8	-30,00%	0,840
Erdgeschoß				
2/3	1,00	A1, A3	-7,50%	0,925
4	1,00	A1, A5, A6, A7, Z1, Z2	-17,50%	0,825
5	1,00	A1, A4, A5, Z1, Z2	-15,00%	0,850
6	1,00	A1, A2, A3, A5, A6, A7, Z1	-22,50%	0,775
7	1,00	A1, A2, A5, A6, A7, Z1	-20,00%	0,800
8	1,00	A1, A2, A5, A6, A7, Z1	-20,00%	0,800
9	1,00	A1, A3	-7,50%	0,925
1. Stock				
10	0,70			0,700
11	1,00	A3, A5, A6, A7, Z1	-15,00%	0,850
12	1,00	A5, A6, A7, Z1	-12,50%	0,875
13	1,00	A3	-2,50%	0,975
14	1,00	A3, A6	-5,00%	0,950
15/16	1,00	A2, A4, A5, A6, A7, Z2	-25,00%	0,750
17	1,00	A3	-2,50%	0,975
2. Stock				
18	0,70			0,700
19	0,70	A6, A7, Z1, Z2	2,50%	0,718
20	1,00	A6, A7, Z1	-2,50%	0,975
21	1,00	A4, Z2	-5,00%	0,950
22	1,00	A3	-2,50%	0,975
23	1,00	A2, A6, A7, Z1	-5,00%	0,950
24	1,00	A2, A4, A5, A6, A7, Z1, Z2	-20,00%	0,800
25	1,00	A3, A6	-5,00%	0,950
3. Stock				
26/27	1,00			1,000
28	1,00	A6, A7, Z1	-2,50%	0,975
29	0,70			0,700
30/31	1,00	A5	-10,00%	0,900
32/33	1,00			1,000
Dachgeschoß				
34	1,00	A9	-5,00%	0,950
35	1,00	A9	-5,00%	0,950
36	1,00	A9	-5,00%	0,950
37	1,00	A2, A9	-7,50%	0,925
38	1,00	A9	-5,00%	0,950

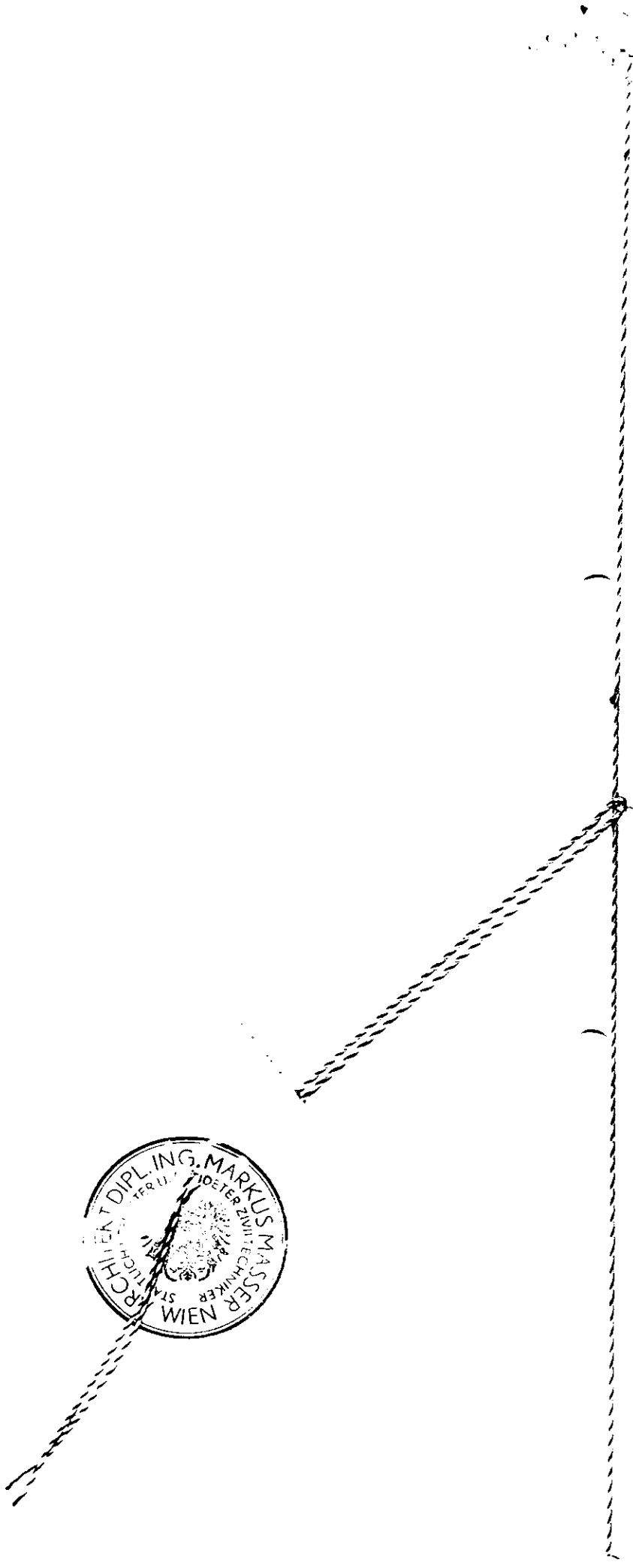
<u>Geschoß</u>	<u>Top-Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>NW/m²</u>	<u>Einzel- Nutzwert</u>	<u>Gesamt- Nutzwert</u>
KELLER						
	Top 1	- Geschäftslokal	133,71	0,840	112	112
ERDGESCHOSS						
	Top 2/3	- Wohnung	50,30	0,925	47	
		Wohnung	1,40	0,500	1	48
		Abstellraum				
	Top 4	- Wohnung	33,23	0,825	27	27
	Top 5	- Wohnung	44,40	0,850	38	38
	Top 6	- Wohnung	16,98	0,775	13	13
	Top 7	- Wohnung	27,47	0,800	22	22
	Top 8	- Wohnung	33,81	0,800	27	27
	Top 9	- Wohnung	44,39	0,925	41	41
1.STOCK						
	Top 10	- Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG				
		Substandardwohnung	45,49	0,700	32	
		Gang-Wc (Alleinben.)	1,40	0,500	1	33
	Top 11	- Wohnung	29,35	0,850	25	25
	Top 12	- Wohnung	34,12	0,875	30	30
	Top 13	- Wohnung	44,85	0,975	44	44
	Top 14	- Wohnung	48,53	0,950	46	46
	Top 15/16	- Wohnung	60,10	0,750	45	
		Wohnung	1,40	0,500	1	46
		Abstellraum				
	Top 17	- Wohnung	45,22	0,975	44	44

<u>Geschoß</u>	<u>Top-Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>NW/m²</u>	<u>Einzel-</u> <u>Nutzwert</u>	<u>Gesamt-</u> <u>Nutzwert</u>
2. STOCK						
	Top 18	Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG	46,17	0,700	32	32
	Top 19	Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG	30,13	0,718	22	22
	Top 20	Wohnung	34,58	0,975	34	34
	Top 21	Wohnung	45,33	0,950	43	43
	Top 22	Wohnung	46,14	0,975	45	45
	Top 23	Wohnung	34,16	0,950	32	32
	Top 24	Wohnung	31,29	0,800	25	25
	Top 25	Wohnung	46,06	0,950	44	44
3. STOCK						
	Top 26/27	Wohnung	81,34	1,000	81	81
	Top 28	Wohnung	33,03	0,975	32	32
	Top 29	Substandardwohnung im Sinne des § 1/3 WEG				
		Substandardwohnung	45,55	0,700	32	
		Gang-Wc (Alleinben.)	1,40	0,500	1	33
	Top 30/31	Wohnung	83,90	0,900	76	76
	Top 32/33	Wohnung	80,15	1,000	80	80
DACHGESCHOSS						
	Top 34	Wohnung				
		Wohnung	77,87	0,950	74	
		Terrasse 34	8,47	0,238	2	76
	Top 35	Wohnung				
		Wohnung	62,93	0,950	60	
		Terrasse 35	8,47	0,238	2	62

<u>Geschoß</u>	<u>Top-Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>NW/m²</u>	<u>Einzel- Nutzwert</u>	<u>Gesamt- Nutzwert</u>
Top 36	-	Wohnung	56,36	0,950	54	56
		Wohnung	9,41	0,238	2	
		Terrasse 36				
Top 37	-	Wohnung	40,26	0,925	37	37
Top 38	-	Wohnung	48,41	0,950	46	48
		Wohnung	6,62	0,238	2	
		Terrasse 38				

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1454

=====





7. August 1997

G U T A C H T E N

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß Par.12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1.Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 26. November 1993, BGBl. Nr. 800/1993 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

15. Bez., Eduard-Sueß-Gasse 14
 EZ. 1272 der Kat. Gem. FÜNFFHAUS
33 selbständige Räumlichkeiten

bestehen. Die selbständigen Räumlichkeiten bestehen aus:

Anzahl	Selbständige Räumlichkeit
32	Wohnungen
1	sonstige Räumlichkeit

In der Anzahl der Wohnungen sind 4 Substandardwohnungen ohne Wasserentnahmestelle und Klosett enthalten, an denen Wohnungseigentum iSd. §1 Abs.3 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Die sonstigen Räumlichkeiten teilen sich in:

1	Geschäftslokal
---	----------------

Von den obgenannten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt als Hausbesorgerwohnung genutzt.


Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß Par.1 Abs. 4 des WEG 1975 nicht bestehen kann:

Anzahl	Art der Räumlichkeit
1	Waschküche
1	Maschinenraum

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff.2 lit. b WEG 1975.

Dieses Gutachten wurde ausgestellt auf Grund der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom:

1898	Z. 27475/98
16.06.1899	G.Z. 20015
31.03.1910	M.B.-A. XIV. 5356i/09
11.02.1920	M.B.-A. XIV. 147/1/1920
29.12.1932	St.B.A.14.Zl.3280/1932
13.08.1945	Abt.IV/26-1698/45
09.11.1959	M.Abt. 37/XV-Eduard Sueß-Gasse 14/5/59
25.08.1967	MA 37/XV - Eduard Sueßgasse 14/1/67
23.10.1985	MA 37/15 - Eduard-Sueß-Gasse 14/2/85
09.06.1986	MA 37/15 - Eduard-Sueß-Gasse 14/3/85
07.08.1997	MA 37/15 - Eduard-Sueß-Gasse 14/1081/96


Architekt Dipl. Ing. Markus MASSER
Breitenseerstraße 112/1/10
1140 WIEN

MA 37 - Baupolizei
Akt



7. August 1997

G U T A C H T E N

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß Par.12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1.Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 26. November 1993, BGBl. Nr. 800/1993 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

15. Bez., Eduard-Sueß-Gasse 14
EZ. 1272 der Kat. Gem. FÜNFHAUS
33 selbständige Räumlichkeiten

bestehen. Die selbständigen Räumlichkeiten bestehen aus:

Anzahl	Selbständige Räumlichkeit
32	Wohnungen
1	sonstige Räumlichkeit

In der Anzahl der Wohnungen sind 4 Substandardwohnungen ohne Wasserentnahmestelle und Klosett enthalten, an denen Wohnungseigentum iSd. §1 Abs.3 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Die sonstigen Räumlichkeiten teilen sich in:

1	Geschäftslokal
---	----------------

Von den obgenannten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt als Hausbesorgerwohnung genutzt.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß Par.1 Abs. 4 des WEG 1975 nicht bestehen kann:

Anzahl	Art der Räumlichkeit
1	Waschküche
1	Maschinenraum



7. August 1997

G U T A C H T E N

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß Par.12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1.Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 26. November 1993, BGBl. Nr. 800/1993 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

15. Bez., Eduard-Sueß-Gasse 14
EZ. 1272 der Kat. Gem. FÜNFFHAUS
33 selbständige Räumlichkeiten

bestehen. Die selbständigen Räumlichkeiten bestehen aus:

Anzahl	Selbständige Räumlichkeit
32	Wohnungen
1	sonstige Räumlichkeit

In der Anzahl der Wohnungen sind 4 Substandardwohnungen ohne Wasserentnahmestelle und Klosett enthalten, an denen Wohnungseigentum iSd. §1 Abs.3 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Die sonstigen Räumlichkeiten teilen sich in:

1	Geschäftslokal
---	----------------

Von den obgenannten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt als Hausbesorgerwohnung genutzt.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß Par.1 Abs. 4 des WEG 1975 nicht bestehen kann:

Anzahl	Art der Räumlichkeit
1	Waschküche
1	Maschinenraum