

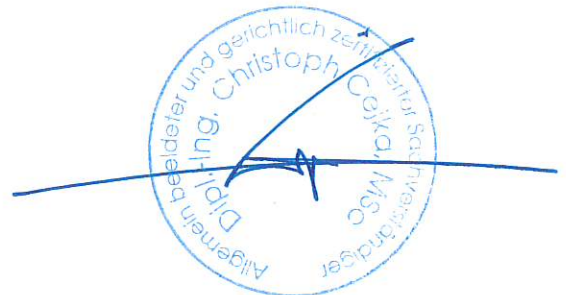


NUTZWERTGUTACHTEN

zur Neufestsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 6 WEG 2002 in der geltenden Fassung

für die Liegenschaft

1100 Wien, Senefeldergasse 11 / Viktor-Adler-Platz 4
EZ 1536, KG 01101 Favoriten BG Favoriten
GST-NR 638



Wien, 27.10.2020

DI Christoph Cejka, MSc

1. Allgemeines

Gegenstand des Gutachtens:

Das auf der Liegenschaft 1100 Wien, Senefeldergasse 11 ident Viktor-Adler-Platz 4, EZ 1536, KG 01101 Favoriten, BG Favoriten, GST-NR 639 befindliche Bestandsgebäude.

Auftraggeber: Mag. Alexander Richard, vertreten durch die Santner Immobilienberatung GmbH, 1150 Wien, Hütteldorferstrasse 52
Fa. Bilcom GmbH, vertreten durch Herrn Mag. Eren Kilic, 1090 Wien, Universitätsstrasse 4

Gutachtenszweck: Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie die Erstellung eines Nutzwertgutachtens für das angeführte Gebäude gem. § 9 Abs. 6 WEG 2002 in der geltenden Fassung.

Die Notwendigkeit zur Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt sich durch Bauführungen entsprechend den vorliegenden Planunterlagen im 1., 2., 3., 4., und 5. Stock. Die übrigen Stockwerke (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) bleiben baulich unverändert.

Bewertungstichtag: 27.10.2020

Unterlagen / Grundlagen der Bewertung:

- o Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002 in der geltenden Fassung)
- o Gutachten gem. § 6 (Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idGF) des SV DI Christoph Cejka, MSc
- o Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Planunterlagen (Ausführungs- und Bestandspläne)
- o Stellungnahme MA37 zu TOP Nummern vom 09.12.2019
- o Planeinsicht des SV in den Bauakt der MA37
- o Grundbuchauszug zu EZ 1536, KG 01101 Favoriten BG Favoriten
- o Nutzflächenaufstellung des SV auf Basis der o.a. Planunterlagen
- o Nutzwertgutachten DI Adolf Wohanka vom 29.09.2008
- o Nutzwertgutachten Ing. Ernst Hollinsky vom 11.08.1993
- o Richtlinien für die Nutzwertberechnung der Stadt Wien, MA 25
- o Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- o Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ 2009, 3. erw. Aufl.

2. Gutachten gem. § 6 WEG

Gemäss § 6 WEG 2002 in der geltenden Fassung wird auf der Liegenschaft 1100 Wien, Senefeldergasse 11, EZ 1536, KG 01101 Favoriten, BG Favoriten, GST-NR 638 nachfolgender Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten festgestellt:

27 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich wie folgt:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Wohnungen	24	24	0
Sonstige selbstständige Räumlichkeiten	3	3	0
Abstellplätze PKW	0	0	0
Abstellplätze Motorrad	0	0	0

Diese drei sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten gliedern sich weiters in

- 1 Geschäftslokal (KG und EG)
- 2 Büros (Dachgeschoss)

Im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende baulich nicht verbundene Zubehörteile, den Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet oder im gemeinsamen Eigentum verbleibend:

Zubehörteile gem. § 2 Abs. 3 WEG 2002	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Einlagerungsräume / Abstellräume	5	5	0
Fahrradabstellraum	1	0	1
Sonstiges	0	0	0

Im Sinne des § 8 Abs. 1 und 2 befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, baulich mit den Wohnungseigentumsobjekten direkt verbundene Teile der Liegenschaft, welche werterhöhend bei der Berechnung des Nutzwertes berücksichtigt werden:

Nutzwertrelevante Teile gem. § 8 WEG	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Terrassen	2	2	0
Loggien	0	0	0

Auf der Liegenschaft befinden sich **keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**.

Grundlage dieses Gutachtens:

- o Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002 in der geltenden Fassung)
- o Gutachten gem. § 6 (Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idgF) des SV DI Christoph Cejka, MSc
- o Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Planunterlagen (Ausführungs- und Bestandspläne)
- o Planeinsicht des SV in den Bauakt der MA37

3. Nutzwert-Zusammenfassung

TOP	Nutzung und Lage	Nutzwert	Anteile	Anteile*2	% Anteil
TOP 1	Geschäftslokal (KG und EG)	599	599 / 2219	599 / 4438	26,994%
TOP 1B	Wohnung 1. Stock	42	42 / 2219	42 / 4438	1,893%
TOP 1C	Wohnung 1. Stock	79	79 / 2219	79 / 4438	3,560%
TOP 1D	Wohnung 1. Stock	54	54 / 2219	54 / 4438	2,434%
TOP 1E	Wohnung 1. Stock	66	66 / 2219	66 / 4438	2,974%
TOP 2	Wohnung 2. Stock	40	40 / 2219	40 / 4438	1,803%
TOP 2A	Wohnung 2. Stock	56	56 / 2219	56 / 4438	2,524%
TOP 3	Wohnung 2. Stock	55	55 / 2219	55 / 4438	2,479%
TOP 3A	Wohnung 2. Stock	56	56 / 2219	56 / 4438	2,524%
TOP 4	Wohnung 2. Stock	76	76 / 2219	76 / 4438	3,425%
TOP 5	Wohnung 3. Stock	41	41 / 2219	41 / 4438	1,848%
TOP 6	Wohnung 3. Stock	56	56 / 2219	56 / 4438	2,524%
TOP 7	Wohnung 3. Stock	55	55 / 2219	55 / 4438	2,479%
TOP 7A	Wohnung 3. Stock	65	65 / 2219	65 / 4438	2,929%
TOP 7B	Wohnung 3. Stock	74	74 / 2219	74 / 4438	3,335%
TOP 8	Wohnung 4. Stock	41	41 / 2219	41 / 4438	1,848%
TOP 8A	Wohnung 4. Stock	56	56 / 2219	56 / 4438	2,524%
TOP 9	Wohnung 4. Stock	55	55 / 2219	55 / 4438	2,479%
TOP 9A	Wohnung 4. Stock	56	56 / 2219	56 / 4438	2,524%
TOP 10	Wohnung 4. Stock	76	76 / 2219	76 / 4438	3,425%
TOP 11	Wohnung 5. Stock	41	41 / 2219	41 / 4438	1,848%
TOP 11A	Wohnung 5. Stock	56	56 / 2219	56 / 4438	2,524%
TOP 12	Wohnung 5. Stock	55	55 / 2219	55 / 4438	2,479%
TOP 12A	Wohnung 5. Stock	56	56 / 2219	56 / 4438	2,524%
TOP 13	Wohnung 5. Stock	76	76 / 2219	76 / 4438	3,425%
TOP 14	Büro Dachgeschoss	162	162 / 2219	162 / 4438	7,301%
TOP 14A	Büro Dachgeschoss	75	75 / 2219	75 / 4438	3,380%
SUMME der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile		2219	2219 / 2219	2219 / 4438	100,00%

4. Nutzflächenaufstellung

KG/EG TOP 1

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Anteil Keller	Gutachten *)	261,22	
Anteil Erdgeschoss	Gutachten *)	316,05	
		TOP 1	577,27

*) Gutachten Arch. Wohanka, 29.09.2008

1. Stock TOP 1B

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	5,08	
Wohnküche	Ausführungsplan	15,49	
Bad/WC	Ausführungsplan	5,03	
Zimmer	Ausführungsplan	16,02	
		TOP 1B	41,62

1. Stock TOP 1C

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	6,61	
Wohnküche	Ausführungsplan	21,33	
Zimmer	Ausführungsplan	30,52	
Zimmer	Ausführungsplan	16,07	
Bad/WC	Ausführungsplan	4,95	
		TOP 1C	79,48

1. Stock TOP 1D

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Wohnküche	Ausführungsplan	24,87	
Zimmer	Ausführungsplan	24,66	
Bad/WC	Ausführungsplan	4,36	
		TOP 1D	53,89

1. Stock TOP 1E

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Wohnküche	Ausführungsplan	25,81	
Zimmer	Ausführungsplan	12,62	
Zimmer	Ausführungsplan	21,78	
Bad/WC	Ausführungsplan	6,18	
		TOP 1E	66,39

2. Stock TOP 2

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	6,34	
Wohnküche	Ausführungsplan	17,77	
Zimmer	Ausführungsplan	11,18	
Bad	Ausführungsplan	3,60	

WC	Ausführungsplan	1,39	
		TOP 2	40,28

2. Stock TOP 2A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	4,37	
Wohnküche	Ausführungsplan	20,64	
Zimmer	Ausführungsplan	12,03	
Zimmer	Ausführungsplan	12,31	
Bad	Ausführungsplan	2,99	
WC	Ausführungsplan	1,61	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,78	
		TOP 2A	55,73

2. Stock TOP 3

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	4,26	
Wohnküche	Ausführungsplan	19,58	
Zimmer	Ausführungsplan	6,84	
Zimmer	Ausführungsplan	13,99	
Gang	Ausführungsplan	2,25	
Bad	Ausführungsplan	4,42	
WC	Ausführungsplan	1,24	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,95	
		TOP 3	54,53

2. Stock TOP 3A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	8,19	
Wohnküche	Ausführungsplan	27,32	
Zimmer	Ausführungsplan	15,00	
Bad	Ausführungsplan	2,82	
WC	Ausführungsplan	1,33	
		TOP 3A	54,66

Abstellraum Gang 2. Stock

2,33

2. Stock TOP 4

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	5,50	
Zimmer	Ausführungsplan	10,12	
Zimmer	Ausführungsplan	14,42	
Zimmer	Ausführungsplan	20,53	
Zimmer	Ausführungsplan	13,31	
Kochnische	Ausführungsplan	5,64	
Bad	Ausführungsplan	3,39	
WC	Ausführungsplan	1,45	

Abstellraum	Ausführungsplan	1,45	
		TOP 4	75,81

3. Stock TOP 5

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	3,59	
Wohnküche	Ausführungsplan	15,66	
Zimmer	Ausführungsplan	18,18	
Bad/WC	Ausführungsplan	3,80	
		TOP 5	41,23

3. Stock TOP 6

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	6,25	
Wohnküche	Ausführungsplan	23,12	
Zimmer	Ausführungsplan	20,77	
Bad/WC	Ausführungsplan	5,69	
		TOP 6	55,83

3. Stock TOP 7

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	5,45	
Wohnküche	Ausführungsplan	30,32	
Zimmer	Ausführungsplan	13,68	
Bad/WC	Ausführungsplan	5,83	
		TOP 7	55,28

3. Stock TOP 7A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	9,86	
Wohnküche	Ausführungsplan	28,38	
Zimmer	Ausführungsplan	21,56	
Bad/WC	Ausführungsplan	5,24	
		TOP 7A	65,04

3. Stock TOP 7B

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	6,25	
Wohnküche	Ausführungsplan	29,57	
Zimmer	Ausführungsplan	13,25	
Zimmer	Ausführungsplan	18,02	
Bad/WC	Ausführungsplan	6,70	
		TOP 7B	73,79

4. Stock TOP 8

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	6,34	

Wohnküche	Ausführungsplan	17,77	
Zimmer	Ausführungsplan	11,18	
Bad	Ausführungsplan	3,60	
WC	Ausführungsplan	1,39	
		TOP 8	40,28

Abstellraum Gang 4. Stock 5,38

4. Stock TOP 8A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	4,37	
Wohnküche	Ausführungsplan	20,64	
Zimmer	Ausführungsplan	12,03	
Zimmer	Ausführungsplan	12,31	
Bad	Ausführungsplan	2,99	
WC	Ausführungsplan	1,61	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,78	
		TOP 8A	55,73

4. Stock TOP 9

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	4,26	
Wohnküche	Ausführungsplan	19,58	
Zimmer	Ausführungsplan	6,84	
Zimmer	Ausführungsplan	13,99	
Gang	Ausführungsplan	2,25	
Bad	Ausführungsplan	4,42	
WC	Ausführungsplan	1,24	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,95	
		TOP 9	54,53

4. Stock TOP 9A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	8,19	
Wohnküche	Ausführungsplan	27,32	
Zimmer	Ausführungsplan	15,00	
Bad	Ausführungsplan	2,82	
WC	Ausführungsplan	1,33	
		TOP 9A	54,66

Abstellraum Gang 4. Stock 2,33

4. Stock TOP 10

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	5,50	
Zimmer	Ausführungsplan	10,12	
Zimmer	Ausführungsplan	14,42	

Zimmer	Ausführungsplan	20,53	
Zimmer	Ausführungsplan	13,31	
Kochnische	Ausführungsplan	5,64	
Bad	Ausführungsplan	3,39	
WC	Ausführungsplan	1,45	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,45	
		TOP 10	75,81

5. Stock TOP 11

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	6,34	
Wohnküche	Ausführungsplan	17,77	
Zimmer	Ausführungsplan	11,18	
Bad	Ausführungsplan	3,60	
WC	Ausführungsplan	1,39	
		TOP 11	40,28

Abstellraum Gang 5. Stock 5,38

5. Stock TOP 11A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	4,37	
Wohnküche	Ausführungsplan	20,64	
Zimmer	Ausführungsplan	12,03	
Zimmer	Ausführungsplan	12,31	
Bad	Ausführungsplan	2,99	
WC	Ausführungsplan	1,61	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,78	
		TOP 11A	55,73

5. Stock TOP 12

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	4,26	
Wohnküche	Ausführungsplan	19,58	
Zimmer	Ausführungsplan	6,84	
Zimmer	Ausführungsplan	13,99	
Gang	Ausführungsplan	2,25	
Bad	Ausführungsplan	4,42	
WC	Ausführungsplan	1,24	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,95	
		TOP 12	54,53

5. Stock TOP 12A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	8,19	
Wohnküche	Ausführungsplan	27,32	
Zimmer	Ausführungsplan	15,00	

Bad	Ausführungsplan	2,82	
WC	Ausführungsplan	1,33	
		TOP 12A	54,66

Abstellraum Gang 5. Stock 2,33

5. Stock TOP 13

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Vorraum	Ausführungsplan	5,50	
Zimmer	Ausführungsplan	10,12	
Zimmer	Ausführungsplan	14,42	
Zimmer	Ausführungsplan	20,53	
Zimmer	Ausführungsplan	13,31	
Kochnische	Ausführungsplan	5,64	
Bad	Ausführungsplan	3,39	
WC	Ausführungsplan	1,45	
Abstellraum	Ausführungsplan	1,45	
		TOP 13	75,81

Dachgeschoss TOP 14

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Büro	Gutachten *)	152,09	
*) Gutachten Ing. Hollinsky, 11.08.1993		TOP 14	152,09

Terrasse TOP 14 Gutachten *) 39,05
 *) Gutachten Ing. Hollinsky, 11.08.1993

Dachgeschoss TOP 14A

Raum	Ursprung	Einzelnutzfläche m ²	Gesamtnutzfläche m ²
Büro	Gutachten *)	64,77	
*) Gutachten Ing. Hollinsky, 11.08.1993		TOP 14A	64,77

Terrasse TOP 14A Gutachten *) 40,40
 *) Gutachten Ing. Hollinsky, 11.08.1993

5. Erläuterungen zum Nutzwert, Bewertungskriterien, Zuschläge-Abstriche

Der Nutzwert ist die Masszahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben (§ 2, Abs. 8 WEG).

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

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 § 8, Abs. 1 WEG. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl 1,00 anzusetzen. 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)

Baulich direkt verbundene Liegenschaftsteile (Gärten, Terrassen, Balkone etc.) sind kein Zubehör sondern Teil der Wohnnutzfläche und werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt, dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1 WEG). Hierbei wird die Nutzfläche des direkt verbundenen Liegenschaftsteils mit dem anzuwendenden Regelnutzwert multipliziert und der sich daraus im Sinne des § 8 Abs. 1 errechnete Einzelnutzwert zum Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objekts hinzugerechnet.

Nicht baulich verbundene Liegenschaftsteile sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass die das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentum- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

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

Balkone und Terrassen mit einer Grösse bis zur Hälfte des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts werden mit 25%, mit einer Grösse über 50% bis 100% des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts mit 20%, mit einer Grösse über 100% des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts mit 15% des Nutzwertes des zugehörigen Wohnungseigentumsobjekts bewertet.

Loggien werden mit 50%, Veranden und unbeheizte Wintergärten mit 75% und beheizte vollwertige Wintergärten mit 100% des Nutzwertes des zugehörigen Wohnungseigentumsobjekts bewertet.

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

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde beim vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die Wohnung TOP 2 im 2. Stock (=Vergleichswohnung) angesetzt.

Vergleichswohnung TOP 2 im 2. Stock		1,00
Kellerflächen (Geschäftslokal) *) <i>RNW übernommen</i>	0,60	*) Gutachten Arch. Wohanka, 29.09.2008
Erdgeschossflächen (Geschäftslokal) *) <i>RNW übernommen</i>	1,40	*) Gutachten Arch. Wohanka, 29.09.2008
Flächen 1. Stock *) <i>RNW geändert von 1,2 auf 1,0</i>	1,00	*) Gutachten Arch. Wohanka, 29.09.2008
Flächen 2. Stock	1,00	
Flächen 3. Stock	1,00	
Flächen 4. Stock	1,00	
Flächen 5. Stock	1,00	
Flächen Dachgeschoss **) <i>RNW übernommen</i>	1,00	**) Gutachten Ing. Hollinsky, 11.08.1993
Abstellraum Gang	0,15	

Abstriche

Zuschläge

Zuschlag für Balkon/Terrassengrösse bis 50% der zugehörigen WNFL

Nutzwert pro m ² Terrasse des zugehörenden Wohnnutzwertes	Z1	25%
--	----	-----

Zuschlag für Balkon/Terrassengrösse 50-100% der zugehörigen WNFL

Nutzwert pro m ² Terrasse beträgt des zugehörenden Wohnnutzwertes	Z2	20%
--	----	-----

Zuschlag für Balkon/Terrassengrösse über 100% der zugehörigen WNFL

Nutzwert pro m ² Terrasse beträgt des zugehörenden Wohnnutzwertes	Z3	15%
--	----	-----

Legende

RNW	Regelnutzwert
NW	Nutzwert
NF	Nutzfläche
ENW	Einzelnutzwert
GNW	Gesamtnutzwert

6. Nutzwertberechnung

Bestandsgegenstand	NF	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	ENW	gerundet
KG/EG TOP 1 (Geschäftslokal)						
TOP 1 (Geschäftslokal)						
Anteil Keller	261,22	0,60		0,60	156,73	157
Anteil Erdgeschoss	316,05	1,40		1,40	442,47	442
						599
				GNW		599
1. STOCK						
TOP 1B						
Wohnung	41,62	1,00		1,00	41,62	42
						42
				GNW		42
TOP 1C						
Wohnung	79,48	1,00		1,00	79,48	79
						79
				GNW		79
TOP 1D						
Wohnung	53,89	1,00		1,00	53,89	54
						54
				GNW		54
TOP 1E						
Wohnung	66,39	1,00		1,00	66,39	66
						66
				GNW		66
2. STOCK						
TOP 2						
Wohnung	40,28	1,00		1,00	40,28	40
						40
				GNW		40
TOP 2A						
Wohnung	55,73	1,00		1,00	55,73	56
						56
				GNW		56

TOP 3

Wohnung	54,53	1,00	1,00	54,53	55
					55
			GNW		55

TOP 3A

Wohnung	54,66	1,00	1,00	54,66	55
					55
Abstellraum Gang 2. Stock	2,33	0,15	0,15	0,35	1
			GNW		56

TOP 4

Wohnung	75,81	1,00	1,00	75,81	76
					76
			GNW		76

3. STOCK**TOP 5**

Wohnung	41,23	1,00	1,00	41,23	41
					41
			GNW		41

TOP 6

Wohnung	55,83	1,00	1,00	55,83	56
					56
			GNW		56

TOP 7

Wohnung	55,28	1,00	1,00	55,28	55
					55
			GNW		55

TOP 7A

Wohnung	65,04	1,00	1,00	65,04	65
					65
			GNW		65

TOP 7B

Wohnung	73,79	1,00	1,00	73,79	74
					74
			GNW		74

4. STOCK

TOP 8

Wohnung	40,28	1,00	1,00	40,28	40
					40
Abstellraum Gang 4. Stock	5,38	0,15	0,15	0,81	1
			GNW		41

TOP 8A

Wohnung	55,73	1,00	1,00	55,73	56
					56
			GNW		56

TOP 9

Wohnung	54,53	1,00	1,00	54,53	55
					55
			GNW		55

TOP 9A

Wohnung	54,66	1,00	1,00	54,66	55
					55
Abstellraum Gang 4. Stock	2,33	0,15	0,15	0,35	1
			GNW		56

TOP 10

Wohnung	75,81	1,00	1,00	75,81	76
					76
			GNW		76

5. STOCK**TOP 11**

Wohnung	40,28	1,00	1,00	40,28	40
					40
Abstellraum Gang 5. Stock	5,38	0,15	0,15	0,81	1
			GNW		41

TOP 11A

Wohnung	55,73	1,00	1,00	55,73	56
					56
			GNW		56

TOP 12

Wohnung	54,53	1,00	1,00	54,53	55
					55
			GNW		55

TOP 12A

Wohnung	54,66	1,00		1,00	54,66	55
						55
Abstellraum Gang 5. Stock	2,33	0,15		0,15	0,35	1
				GNW		56

TOP 13

Wohnung	75,81	1,00		1,00	75,81	76
						76
				GNW		76

DACHGESCHOSS (Bestand Büros)**TOP 14**

Büro	152,09	1,00		1,00	152,09	152
Terrasse TOP 14	39,05	0,25	Z1, 25% RNW	0,25	9,76	10
						162
				GNW		162

Korrektur: Rundungsfehler in Gutachten Hollinsky bei Terrasse TOP 14

TOP 14A

Büro	64,77	1,00		1,00	64,77	65
Dachterrasse TOP 14A	40,40	0,25	Z1, 25% RNW	0,25	10,10	10
						75
				GNW		75

Korrektur: Rundungsfehler in Gutachten Hollinsky bei NFL TOP 14A (TOP 15)

Summe der Nutzwerte Wohnungen / sonstige selbständige Räumlichkeiten	2.219
---	--------------

Summe der Nutzwerte Wohnungen / sonstige selbständige Räumlichkeiten	2.219
--	-------

Summe der Nutzwerte Abstellplätze für KFZ	0
---	---

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	2219
---	-------------

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ändert sich aufgrund der Neufestsetzung der Nutzwerte gegenüber dem aktuellen Grundbuchstand von 2437 (ALT) auf 2219 (NEU).

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dipl.-Ing. Christoph Cejka, MSc

Wien, am 27.10.2020