

aktuell

- 1 -

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 des staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulent Dipl. Ing. Keyvan Akramian-Arani folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte :

23	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung laut Baubestand :	
11	Wohnungen
0	Geschäftslokal
1	Büro
7	7 Abstellplätzen f. KFZ in der Garage im Erdgeschoß
4	Abstellplätze für KFZ im Freien in offene Garage

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	11	11	0
Geschäftslokal	0	0	0
Büro	1	1	0
7 Abstellplätze für KFZ in der Garage	7	7	0
4 Abstellplätze für KFZ im Freien	4	4	0

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
---	-----------------

Weiteres befindet sich gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft :

**11 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge als
Wohnungseigentumstaugliche Objekte (davon 7 Abstellplätze
für Kraftfahrzeuge in der Garage und
4 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien)**

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den Wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002 :

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	12	12	0
Balkon gem. § 2/3 WEG 2002	8	8	0
Terrasse im 1.OG. gem. § 2/3 WEG 2002	2	2	0
Terrasse im 6.OG gem. § 2/3 WEG 2002	3	3	0
Dachterrasse DG gem. § 2/3 WEG 2002	1	1	0
Garageneinfahrt	1	0	1
Begrünte Terrasse im 1.OG	2	2	0
Schleuse in KG	1	0	1
Allg. Abstellraum in DG	1	0	1
Kinderwagenraum und Fahrradraum in EG	1	0	1
Müllraum im EG	1	0	1
Fernwärmeraum im Kellergeschoss	1	0	1
Wasserzählerraum im Kellergeschoss	1	0	1
Flachdach über 2.Dachgeschoss	1	0	1

befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt :

**11 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge als
Wohnungseigentumstaugliche Objekte (davon 7 Abstellplätze
für Kraftfahrzeuge in der Garage und
4 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien)**

DIE SUMME DER NUTZWERTE SIND 755.

Erläuterungen :

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

2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002) .

Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

3) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

REGELNUTZWERT:

Wohnung	1,00
Büro	1,20
Lager im Kellergeschoss	0,30
KFZ-Abstellplätze in der Garage	0,80
KFZ-Abstellplätze in der Garage mit Wöhr	
Doppelparker Kompakttyp Parklift Oben	0,70
KFZ-Abstellplätze in der Garage mit Wöhr	
Doppelparker Kompakttyp Parklift Unten	0,60
KFZ-Abstellplätze im Freien	0,50
Gartenanteil	0,10
Kellerabteil (Einlagerungsräume)	0,20
Loggia	0,50

Ermittlung der ZU- und ABSCHLÄGE für die Nutzwertberechnung:

A B S C H L Ä G E:

- A 1 -10,00% für Lage im Erdgeschoss Parapethh.<1,50m
(für Büro)
- A 2 - 1,50% für teilweise verkehrsarme Straßenlage (f. WHG)
- A 3 - 2,50% für teilweise Nordlage
- A 4 - 5,00% für überwiegende Nordlage
- A 5 - 2,50% für Badegelegenheit und WC in einem Raum(f. WHG)
- A 6 - 5,00% für Gangküche, Kochnische oder Wohnküche
oder Einzelraumwohnung mit Kochgelegenheit
- A 7 - 2,50% für Lage über oder neben Einfahrt (f. Wohneinheiten)
- A 8 - 2,50% für große Fläche (größer als 130 m², f. Wohneinh.)
- A 9 - 1,50% f. teilw. geringere Dachschrägen, Dachgauben
u. Dachflächenfenster im 6. Obergeschoss
- A10 - 5,00% f. teilw. geringere Dachschrägen, Dachgauben
u. Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- A11 -10,00% für die Mitbenützung der Fläche durch Rauchfangkehrer
usw. im Dachgeschoss (f. Wohneinheiten)

Z U S C H L Ä G E:

- Z 1 + 2,50% f. zusätzliche WC im Wohnungsverband

BEGRÜNDUNGEN :

- 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) .
- 3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25 % des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1).
Hiebei 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) Die Einlagerungsräume (KG-Abteile), die alle eine Größe zwischen 1,05 m² und 5,44 m² aufweisen, werden generell mit RNW 0,100 (kleiner nicht natürlich belichteter Keller) bewertet. Dies ergibt für Einlagerungsräume einen generellen Regelnutzwert von 1.
- 6) Alle Wohnungen sind ausreichend belichtet.

NUTZWERTBERECHNUNG GEMÄß § 9 ABS. 1 WEG 2002

Bestandsgegenstand Fläche Regel NW Zu-, Abschläge NW / m² NWE NWG

GREI SENECKERGASSE 12

ERDGESCHOSS

GARAGE

PKW-STELLPLATZNR.1	11,50	0,800		0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.2	11,50	0,700		0,700	8	8
PKW-STELLPLATZNR.3	11,50	0,600		0,600	7	7
PKW-STELLPLATZNR.4	11,50	0,700		0,700	7	8
PKW-STELLPLATZNR.5	11,50	0,600		0,600	7	7
PKW-STELLPLATZNR.6	11,50	0,600		0,700	7	8
PKW-STELLPLATZNR.7	11,50	0,700		0,600	7	7

ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ IM FREIEN (OFFENE GARAGE)

PKW-STELLPLATZNR.8	11,50	0,500		0,500	6	6
PKW-STELLPLATZNR.9	11,50	0,500		0,500	6	6
PKW-STELLPLATZNR.10	11,50	0,500		0,500	6	6
PKW-STELLPLATZNR.11	11,50	0,500		0,500	6	6

TOP 1

BÜRO	20,70	1,200	A1	1,080	22,00	
EINLAGERUNGSRAUM 1	1,98	0,200		0,200	1,00	23

1. OBERGESCHOSS

TOP 2

WOHNUNG M. TERRASSE	41,83	1,000	A2,A3,A7	0,935	39,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					10,00	
					<u>49,00</u>	
EINLAGERUNGSRAUM 2	2,40	0,200		0,200	1,00	50

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Terrasse 1.OG	12,42	0,250		0,234	3,00	
Begrünte Terrasse im 1.Obergeschoss	29,95	0,250		0,234	7,00	

Bestandsgegenstand Fläche Regel NW Zu-, Abschläge NW/ m² NWE NWG

1. OBERGESCHOSS

TOP 3

WOHNUNG M. TERRASSE	62,28	1,000	A2,A3,A7	0,935	58,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					11,00	
					<u>69,00</u>	
EINLAGERUNGSRAUM 3	1,15	0,200		0,200	1,00	70
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Terrasse 1.OG	14,68	0,250		0,234	3,00	
Begrünte Terrasse im 1.Obergeschoss	35,67	0,250		0,234	8,00	

2. OBERGESCHOSS

TOP 4

WOHNUNG M. BALKON	41,97	1,000	A2,A3	0,960	40,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					1,00	
					<u>41,00</u>	
EINLAGERUNGSRAUM 4	2,38	0,200		0,200	1,00	42
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 2.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

TOP 5

WOHNUNG M. BALKON	62,82	1,000	A2,A3	0,960	60,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					1,00	
					<u>61,00</u>	
EINLAGERUNGSRAUM 5	1,59	0,200		0,200	1,00	62
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 2.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

3. OBERGESCHOSS

TOP 6

WOHNUNG M. BALKON	41,83	1,000	A2,A3	0,960	40,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					1,00	
					<u>41,00</u>	
EINLAGERUNGSRAUM 6	1,59	0,200		0,200	1,00	42
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 3.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

Bestandsgegenstand Fläche Regel NW Zu-, Abschläge NW/ m² NWE NWG

3. OBERGESCHOSS

TOP 7

WOHNUNG M. BALKON	63,54	1,000	A2,A3	0,960	61,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					62,00	
EINLAGERUNGSRAUM 7	1,64	0,200		0,200	1,00	63
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 3.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

4. OBERGESCHOSS

TOP 8

WOHNUNG M. BALKON	41,89	1,000	A2,A3	0,960	40,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					41,00	
EINLAGERUNGSRAUM 8	1,71	0,200		0,200	1,00	42
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 4.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

TOP 9

WOHNUNG M. BALKON	64,76	1,000	A2,A3	0,960	62,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					63,00	
EINLAGERUNGSRAUM 9	1,01	0,200		0,200	1,00	64
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 4.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

5. OBERGESCHOSS

TOP 10

WOHNUNG M. BALKON	41,83	1,000	A2,A3	0,960	40,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					41,00	
EINLAGERUNGSRAUM 10	1,00	0,200		0,200	1,00	42
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 5.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

Bestandsgegenstand Fläche Regel NW Zu-, Abschläge NW/ m² NWE NWG

5. OBERGESCHOSS

TOP 11

WOHNUNG M. BALKON	64,42	1,000	A2,A3	0,960	62,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					1,00	
					<u>63,00</u>	
EINLAGERUNGSRAUM 11	1,02	0,200		0,200	1,00	64
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 4.OG	4,30	0,250		0,240	1,00	

6. OBERGESCHOSS

TOP 12

WOHNUNG MIT DREI TERRASSEN UND EINE DACTERRASSE						
Anteil 6. OG	85,13	1,000	A3,A9	0,960	81,72	
Anteil DG	18,04	1,000	A10,A11	0,850	15,33	
	103,17				97,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					15,00	
					<u>112,00</u>	
EINLAGERUNGSRAUM 12	3,46	0,200		0,200	1,00	113
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Terrasse 6.OG	5,70	0,250		0,240	1,00	
Terrasse 6.OG	2,92	0,250		0,240	1,00	
Terrasse 6.OG	7,61	0,250		0,240	2,00	
Dachterrasse	53,22	0,250		0,212	11,00	

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE :

755

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE GEMÄß § 9 ABS. 1 WEG 2002
FÜR DIE LIEGENSCHAFT IN 1200 WIEN; GREISENECKERGASSE 12

GESCHOSS / TOP NR. BESTANDSGEGENSTAND NUTZWERT

ERDGESCHOSS

GARAGE

PKW- STELLPLATZNR 1	PFLI CHTSTELLPLATZNR 1	9
PKW- STELLPLATZNR 2	PFLI CHTSTELLPLATZNR 2 DOPPELP. OBEN	8
PKW- STELLPLATZNR 3	PFLI CHTSTELLPLATZNR 3 DOPPELP. UNTEN	7
PKW- STELLPLATZNR 4	PFLI CHTSTELLPLATZNR 4 DOPPELP. OBEN	8
PKW- STELLPLATZNR 5	PFLI CHTSTELLPLATZNR 5 DOPPELP. UNTEN	7
PKW- STELLPLATZNR 6	PFLI CHTSTELLPLATZNR 6 DOPPELP. OBEN	8
PKW- STELLPLATZNR 7	PFLI CHTSTELLPLATZNR 7 DOPPELP. UNTEN	7

ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ IM FREIEN (OFFENE GARAGE)

PKW- STELLPLATZNR 8	PFLI CHTSTELLPLATZNR 8	6
PKW- STELLPLATZNR 9	PFLI CHTSTELLPLATZNR 9	6
PKW- STELLPLATZNR 10	PFLI CHTSTELLPLATZNR 10	6
PKW- STELLPLATZNR 11	PFLI CHTSTELLPLATZNR 11	6

TOP 1

BÜRO
EINLAGERUNGSRAUM 1 23

1. OBERGESCHOSS

TOP 2

WOHNUNG MIT TERRASSE
und begrünte Terrasse 1
EINLAGERUNGSRAUM 2 50

TOP 3

WOHNUNG MIT TERRASSE
und begrünte Terrasse 2
EINLAGERUNGSRAUM 3 70

2. OBERGESCHOSS

TOP 4

WOHNUNG MIT BALKON
EINLAGERUNGSRAUM 4 42

TOP 5

WOHNUNG MIT BALKON
EINLAGERUNGSRAUM 5 62

<u>GESCHOSS / TOP NR.</u>	<u>BESTANDSGEGENSTAND</u>	<u>NUTZWERT</u>
<u>3. OBERGESCHOSS</u>		
<u>TOP 6</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 6	42
<u>TOP 7</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 7	63
<u>4. OBERGESCHOSS</u>		
<u>TOP 8</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 8	42
<u>TOP 9</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 9	64
<u>5. OBERGESCHOSS</u>		
<u>TOP 10</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 10	42
<u>TOP 11</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 11	64
<u>6. OBERGESCHOSS</u>		
<u>TOP 12</u>	WOHNUNG MIT DREI TERRASSEN UND EINE DACHTERRASSE EINLAGERUNGSRAUM 12	104
<u>SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE :</u>		<u>755</u>

