



DIPL. -ING. KEYVAN AKRAMIAN-ARANI S
T A A T L I C H B E F U G T E R U N D B E E I D E T E R
I N G E N I E U R K O N S U L E N T F Ü R B A U W E S E N
1 1 8 0 W I E N , S C H U L G A S S E 3 0 / 8

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte
Gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002
für die

**WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE AUF
GST.NR. 40/1 UND GST.NR. 40/2 ; EZ 20
KAT. GEM. UNTERBAUMGARTEN**

WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE IN BAUMGARTENSTRASSE ONR. 17 1140 WIEN

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) ; BGBl. I Nr. 70/2002
- 2) Baubehördliche genehmigte Einreichpläne und Bescheide :
von 11.05.2007 , MA 37 / 14 – Baumgartenstrasse 17 / 453-1 / 2007
Plannr. BG EP-60.1 und BG EP – 60.02 von Architekt Gert Demarle , ZT
GMBH, 1170 Wien , Lacknergasse 64
- 3) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff.2 WEG 2002 des Dipl.-Ing. K. Akramian-
Arani vom 02.10.2009

Seiten: 1- 11
Pläne: -----

Wien, 02.10.2009

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 :

28	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung laut Baubestand :	
14	Wohnungen
0	Geschäftslokal
0	Büro
14	14 Abstellplätze f. KFZ in der Garage
0	Abstellplätze für KFZ im Freien

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	14	14	0
Geschäftslokal	0	0	0
Büro	0	0	0
14 Abstellplätze für KFZ in der Garage	14	14	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	0	0	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 :

14 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage als Wohnungseigentumstaugliche Objekte (davon 14 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in der Garage und Keine 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	14	14	0
Balkon gem. § 2/3 WEG 2002	9	9	0
Terrasse im Erdg. gem. § 2/3 WEG 2002	2	2	0
Terrasse im 1.DG gem. § 2/3 WEG 2002	5	5	0
Terrasse im 2.DG gem. § 2/3 WEG 2002	3	3	0
Garagenzufahrt + Rampe	1	0	1
Mietergarten	2	2	0
Allgemeiner Hofgarten und Kinderspielplatz	1	0	1
Schleuse in KG	1	0	1
Garagenabluft und Garagenzuluftschacht	1	0	1
Allg. Keller in KG	1	0	1
Kinderwagenraum und Fahrradraum in EG	1	0	1
Müllraum im EG	1	0	1
Fernwärmeraum im Kellergeschoss	1	0	1
Wasserzählerraum	1	0	1
E - Zählerraum im Kellergeschoss	1	0	1
Flachdach über 2.Dachgeschoss	1	0	1

befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt :

**14 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge als
Wohnungseigentumstaugliche Objekte (davon 14
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in der Garage und
Keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien)**

DIE SUMME DER NUTZWERTE SIND 1054.

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
Lager im Kellergeschoss	0,30
KFZ-Stellplätze in der Garage	0,80
Gartenanteil	0,10
Kellerabteil (Einlagerungsräume)	0,20
Loggia	0,50
Wintergarten	0,75

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

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

BAUMGARTENS TRASSE 17

KELLERGESCHOSS

GARAGE

PKW-STELLPLATZNR.1	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.2	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.3	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.4	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.5	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.6	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.7	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.8	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.9	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.10	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.11	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.12	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.13	11,04	0,800	0,800	9	9
PKW-STELLPLATZNR.14	11,04	0,800	0,800	9	9

ERDGESCHOSS

TOP 1

WOHNUNG M. TERRASSE	44,52	1,000	A2,A5	0,925	41,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					4,00	
					<u>45,00</u>	
GARTEN 1	48,87	0,100		0,100	5,00	
EINLAGERUNGSRAUM 1	2,87	0,200		0,200	1,00	51
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Terrasse EG	18,47	0,250		0,231	4,00	

TOP 2

WOHNUNG M. TERRASSE	57,24	1,000	A1,A3,A4,A6	0,835	48,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					3,00	
					<u>51,00</u>	
GARTEN 2	58,67	0,100		0,100	6,00	
EINLAGERUNGSRAUM 2	1,99	0,200		0,200	1,00	58
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Terrasse EG	13,59	0,250		0,209	3,00	

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

1. OBERGESCHOSS

TOP 3

WOHNUNG M. BALKON	74,87	1,000	A3,A4,A6	0,935	70,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					71,00	
EINLAGERUNGSRAUM 3	1,99	0,200		0,200	1,00	72
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 1.OG	3,39	0,250		0,234	1,00	

TOP 4

WOHNUNG M. BALKON	51,70	1,000	A5	0,950	49,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					50,00	
EINLAGERUNGSRAUM 4	1,94	0,200		0,200	1,00	51
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 1.OG	5,22	0,250		0,238	1,00	

TOP 5

WOHNUNG M. BALKON	68,26	1,000	A3,A4,A6,A10	0,910	62,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					63,00	
EINLAGERUNGSRAUM 5	1,66	0,200		0,200	1,00	64
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 1.OG	4,44	0,250		0,228	1,00	

2. OBERGESCHOSS

TOP 6

WOHNUNG M. BALKON	74,87	1,000	A3,A4,A6	0,935	70,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					71,00	
EINLAGERUNGSRAUM 6	1,40	0,200		0,200	1,00	72
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 2.OG	3,39	0,250		0,234	1,00	

Bestandsgegenstand Fläche Regel NW Zu-, Abschläge NW/ m² NW E NW G

2. OBERGESCHOSS

TOP 7

WOHNUNG M. BALKON	51,70	1,000	A5	0,950	49,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					50,00	
EINLAGERUNGSRAUM 7	1,71	0,200		0,200	1,00	51
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 2.OG	5,22	0,250		0,238	1,00	

TOP 8

WOHNUNG M. BALKON	68,26	1,000	A3,A4,A6	0,935	64,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					65,00	
EINLAGERUNGSRAUM 8	2,27	0,200		0,200	1,00	66
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 2.OG	4,44	0,250		0,234	1,00	

3. OBERGESCHOSS

TOP 9

WOHNUNG M. BALKON	74,87	1,000	A3,A4,A6	0,935	70,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					71,00	
EINLAGERUNGSRAUM 9	1,62	0,200		0,200	1,00	72
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 3.OG	3,40	0,250		0,234	1,00	

TOP 10

WOHNUNG M. BALKON	51,70	1,000	A5	0,950	49,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					50,00	
EINLAGERUNGSRAUM 10	1,87	0,200		0,200	1,00	51
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 3.OG	5,22	0,250		0,238	1,00	

TOP 11

WOHNUNG M. BALKON	68,26	1,000	A3,A4,A6	0,935	64,00	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					<u>1,00</u>	
					65,00	
EINLAGERUNGSRAUM 11	2,41	0,200		0,200	1,00	66
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :						
Balkon 3.OG	4,44	0,250		0,234	1,00	

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

1. DACHGESCHOSS

TOP 12

WOHNUNG MIT DREI TERRASSEN

	81,22	1,000	A4,A6	0,950	77,00
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					7,00
					<u>84,00</u>

EINLAGERUNGSRAUM 12	1,62	0,200		0,200	1,00	85
---------------------	------	-------	--	-------	------	-----------

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :					
Terrasse 1.DG	17,45	0,250		0,238	4,00
Terrasse 1.DG	7,75	0,250		0,238	2,00
Terrasse 1.DG	6,10	0,250		0,238	1,00

TOP 13

WOHNUNG MIT ZWEI TERRASSEN

	64,24	1,000	A4,A6	0,950	61,00
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					5,00
					<u>66,00</u>

EINLAGERUNGSRAUM 13	1,62	0,200		0,200	1,00	67
---------------------	------	-------	--	-------	------	-----------

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :					
Terrasse 1.DG	15,78	0,250		0,238	4,00
Terrasse 1.DG	5,75	0,250		0,238	1,00

2. DACHGESCHOSS

TOP 14

WOHNUNG MIT DREI TERRASSEN

	84,17	1,000	A4,A6	0,950	79,96
WINTERGARTEN	15,40	0,750	A4,A6	0,713	10,97
					<u>91,00</u>
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					10,00
					<u>101,00</u>

EINLAGERUNGSRAUM 14	3,42	0,200		0,200	1,00	102
---------------------	------	-------	--	-------	------	------------

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002 :					
Terrasse 2.DG	14,24	0,250		0,238	3,00
Terrasse 2.DG	15,25	0,250		0,238	4,00
Terrasse 2.DG	14,23	0,250		0,238	3,00

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE :

1054

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE GEMÄß § 9 ABS. 1 WEG 2002
FÜR DIE LIEGENSCHAFT IN 1140 WIEN; BAUMGARTENSTRASSE 17

GESCHOSS / TOP NR. BESTANDSGEGENSTAND NUTZWERT

KELLERGESCHOSS

GARAGE

PKW- STELLPLATZNR 1	PFLI CHISTELLPLATZNR 1	9
PKW- STELLPLATZNR 2	PFLI CHISTELLPLATZNR 2	9
PKW- STELLPLATZNR 3	PFLI CHISTELLPLATZNR 3	9
PKW- STELLPLATZNR 4	PFLI CHISTELLPLATZNR 4	9
PKW- STELLPLATZNR 5	PFLI CHISTELLPLATZNR 5	9
PKW- STELLPLATZNR 6	PFLI CHISTELLPLATZNR 6	9
PKW- STELLPLATZNR 7	PFLI CHISTELLPLATZNR 7	9
PKW- STELLPLATZNR 8	PFLI CHISTELLPLATZNR 8	9
PKW- STELLPLATZNR 9	PFLI CHISTELLPLATZNR 9	9
PKW- STELLPLATZNR 10	PFLI CHISTELLPLATZNR 10	9
PKW- STELLPLATZNR 11	PFLI CHISTELLPLATZNR 11	9
PKW- STELLPLATZNR 12	PFLI CHISTELLPLATZNR 12	9
PKW- STELLPLATZNR 13	PFLI CHISTELLPLATZNR 13	9
PKW- STELLPLATZNR 14	PFLI CHISTELLPLATZNR 14	9

ERDGESCHOSS

TOP 1

WOHNUNG MIT TERRASSE
GARTEN 1
EINLAGERUNGSRAUM 1 51

TOP 2

WOHNUNG MIT TERRASSE
GARTEN 2
EINLAGERUNGSRAUM 2 58

1. OBERGESCHOSS

TOP 3

WOHNUNG MIT BALKON
EINLAGERUNGSRAUM 3 72

TOP 4

WOHNUNG MIT BALKON
EINLAGERUNGSRAUM 4 51

TOP 5

WOHNUNG MIT BALKON
EINLAGERUNGSRAUM 5 64

<u>GESCHOSS / TOP NR.</u>	<u>BESTANDSGEGENSTAND</u>	<u>NUTZWERT</u>
<u>2. OBERGESCHOSS</u>		
<u>TOP 6</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 6	72
<u>TOP 7</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 7	51
<u>TOP 8</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 8	66
<u>3. OBERGESCHOSS</u>		
<u>TOP 9</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 9	72
<u>TOP 10</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 10	51
<u>TOP 11</u>	WOHNUNG MIT BALKON EINLAGERUNGSRAUM 11	66
<u>1. DACHGESCHOSS</u>		
<u>TOP 12</u>	WOHNUNG MIT DREI TERRASSEN EINLAGERUNGSRAUM 12	85
<u>TOP 13</u>	WOHNUNG MIT ZWEI TERRASSEN EINLAGERUNGSRAUM 13	67
<u>2. DACHGESCHOSS</u>		
<u>TOP 14</u>	WOHNUNG MIT DREI TERRASSEN UND WINTERGARTEN EINLAGERUNGSRAUM 14	102
<u>SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE :</u>		<u>1054</u>