



**ARCHITEKT DIPL. ING. LISELOTTE PERETTI**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE  
ZERTIFIZIERTE MEDIATORIN FÜR PLANUNGS- UND BAUBEREICHE  
1120 WIEN, HETZENDORF, KININGERGASSE 4 + 6

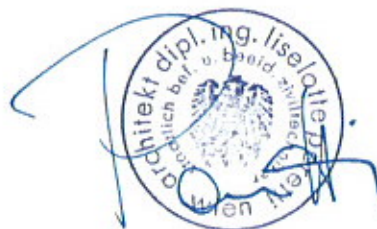
## **NUTZWERTBERECHNUNG**

für die Festsetzung der Nutzwerte  
gemäß 9 Abs. 1 WEG 2002 idF. d. BGBl. I Nr. 124/2006  
für die Liegenschaft in

**1170 WIEN**

**GEBLERGASSE ONr. 83, id  
PARHAMERPLATZ ONr. 14, id  
TAUBERGASSE ONr. 34 - 36**

**EZ 610 KG Hernals**



Wien, am 23.06.2009

Die allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte  
Sachverständige

## 1.0 GRUNDLAGEN

- 1.1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 1.2 Bestandsplan als Beilage zur Fertigstellungsanzeige vom 08.06.2009, verfasst von Architekten Peretti + Peretti ZT GesmbH
- 1.3 Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 der Architektin Dipl.-Ing. Liselotte Peretti vom 23.06.2009
- 1.4 Nutzflächenaufstellung der Architektin Dipl.-Ing. Liselotte Peretti vom 29.05.2009

## 2.0 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE, ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft befinden sich ( lt. dem Gutachten ) gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

26 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

13 Wohnungen  
13 Abstellplätze in Garage

<u>wohnungseigentumstaugliche Objekte</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Wohnung	13	13	0
Abstellplatz für KFZ in Garage	13	13	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt, und es könnte daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0 Hauswartwohnung

Weiters befinden sich gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

13	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----	----------------------------------

davon

Abstellplätze für KFZ in Garage:		
----------------------------------	--	--

Abstellplätze für KFZ in Garage		
Garage ist selbständige Räumlichkeit		

Abstellplätze für KFZ in Garage		13
Garage ist selbständige Räumlichkeit		nein
davon wohnungseigentumstauglich		13
davon allgemein		0

Abstellplätze für KFZ im Freien		
davon wohnungseigentumstauglich		
davon allgemein bzw. Zubehör		

dienen auch als Zugang zu Eigentumswohnungen

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

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Balkon gem. § 2/3 WEG 2002	9	9	0
Terrasse gem. § 2/3 WEG 2002	5	5	0
Loggien	10	10	0
Gartenteil	2	2	0
Technikraum, Fernwärme	1	0	1
Kinderwagen- und Fahrrad AR	2	0	2
Müllplatz im Freien	1	0	1
Kleinkinderspielplatz im Freien	1	0	1

### 3.0 ERLÄUTERUNGEN

- 3.1 Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) 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.

- 3.2 Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

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

- 3.3 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). Hierbei 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.

- 3.4 Loggien werden mit 50 %, Wintergärten mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

### 4.0 REGELNUTZWERTE

RNW für Wohnung	1,00
RNW für ER (Einlagerungsraum)	0,30
RNW für KFZ –Stellplatz in Garage	0,50
RNW für Gartenteil	0,10

## 5.0 ERMITTLUNG DER ABSCHLÄGE UND ZUSCHLÄGE

### 5.1 ABSCHLÄGE

	%
A1 für Lage im EG für Wohneinheiten	-10
A2 für Lage über oder neben Garageneinfahrt	- 8
A3 für reine Straßenlage	- 5
A4 für teilweise Lage unter Terrasse	- 2,5
A5 für Lage unter Flachdach	- 5

### 5.2 ZUSCHLÄGE

Z1 für zusätzliches WC im Wohnungsverband, je	2,5
Z2 für terrassengeschoßähnliche Lage mit Terrasse größer als 15 m <sup>2</sup>	10

## 6.0 ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO M<sup>2</sup> NFL

Geschoß	TNr.	Bestands- gegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m <sup>2</sup>
EG	1	Wohnung m. Garten u. Terr.	1,00	A1	-10	0,900
	2	Wohnung m. Garten u. Terr.	1,00	A1,A2,Z1	-15,5	0,845
1.ST	3	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	Z1	2,5	1,025
	4	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	A3	-5	0,950
	5	Wohnung m. Loggia u. Terr.	1,00	A2,Z1	-5,5	0,945
2. ST	6	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	Z1	2,5	1,025
	7	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	Z1	2,5	1,025
	8	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	A3	-5	0,950
3. ST	9	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	A4,Z1	0,0	1,000
	10	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	A4,Z1	0,0	1,000
	11	Wohnung m. Loggia u. Balkon	1,00	A3,A4	-7,5	0,925
DG	12	Wohnung m. 3 Terr.	1,00	A5,Z1,Z2	17,5	1,075
	13	Wohnung m. Loggia, Terr. und Balkon	1,00	A5,Z1,Z2	7,5	1,075

## 7.0 ERMITTLUNG DER GESAMTNUTZWERTE

Geschoß	TNr.	Bestands- gegenstand	NFL in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel NW	Gesamt NW	
EG	1	Wohnung m. Garten u. Terrasse	56,06	0,900	50	56	
		Garten	41,61	0,100	<u>4</u>		
	Terrasse	4,95	0,225	1			
	ER1	1,69	0,300	1			
	2	Wohnung m. Garten u. Terrasse	51,23	0,845	43	48	
		Garten	32,09	0,100	<u>3</u>		
	Terrasse	6,14		1			
	ER2	1,70	0,300	1			
1.ST	3	Wohnung m. Loggia u. Balkon	62,43	1,025	63,990	67	
		Loggia	1,48	0,513	<u>0,759</u>		
	Balkon	3,51	0,256	1			
	ER3	1,70	0,300	1			
	4	Wohnung m. Loggia u. Balkon	78,97	0,950	75,021		79
		Loggia	5,11	0,475	<u>2,427</u>		
	Balkon	1,16	0,238	1			
	ER4	2,58	0,300	1			
5	Wohnung m. Loggia u. Terrasse	91,46	0,945	86,429	97		
	Loggia	4,84	0,473	<u>2,247</u>			
	Terrasse	15,77	0,236	4			
ER5	1,70	0,300	1				
2.ST	6	Wohnung m. Loggia u. Balkon	67,24	1,025	68,921	72	
		Loggia	2,15	0,513	<u>1,103</u>		
	Balkon	2,84	0,256	1			
	ER6	1,72	0,300	1			
	7	Wohnung m. Loggia u. Balkon	92,55	1,025	94,863		99
		Loggia	4,57	0,513	<u>2,344</u>		
	Balkon	0,89	0,256	1			
	ER7	1,72	0,300	1			
8	Wohnung m. Loggia u. Balkon	81,85	0,950	77,757	82		
	Loggia	5,24	0,475	<u>2,489</u>			
	Balkon	1,46	0,238	1			
ER8	1,72	0,300	1				

Geschoß	TNr.	Bestands- gegenstand	NFL in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel NW	Gesamt NW		
3.ST	9	Wohnung m. Loggia u. Balkon	72,37	1,000	72,370	76		
		Loggia	2,81	0,500	<u>1,405</u>			
					74			
		Balkon	2,55	0,250	1			
		ER9	1,74	0,300	1			
	10	Wohnung m. Loggia u. Balkon	93,67	1,000	93,670		98	
		Loggia	4,57	0,500	<u>2,285</u>			
					96			
			Balkon	0,89	0,250			1
		ER10	1,74	0,300	1			
11	Wohnung m. Loggia u. Balkon	84,96	0,925	78,588	83			
	Loggia	5,48	0,463	<u>2,537</u>				
				81				
		Balkon	1,64	0,231		1		
	ER11	1,70	0,300	1				
DG	12	Wohnung m. 3 Terrassen	86,87	1,075	93	108		
		Terrasse	24,17	0,268	6			
		Terrasse	25,11	0,268	7			
		Terrasse	4,95	0,268	1			
		ER12	1,70	0,300	1			
	13	Wohnung m. Loggia, Balkon u. Terr.	83,92	1,075	90,214	105		
		Loggia	4,57	0,537	<u>2,454</u>			
					93			
			Balkon	0,89	0,268		1	
	Terrasse	37,25	0,268	10				
	ER13	1,71	0,300	1				



### KFZ- STELLPLÄTZE IN GARAGE

1	16,63	0,500	8
2	12,00	0,500	6
3	13,94	0,500	7
4	11,76	0,500	6
5	12,17	0,500	6
6	12,66	0,500	6
7	11,04	0,500	6
8	11,04	0,500	6
9	11,04	0,500	6
10	11,03	0,500	6
11	11,44	0,500	6
12	14,09	0,500	7
13	15,72	0,500	8

---

**SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE**

**1.154**

## 8.0 NUTZWERTTABELLE

<u>Geschoß</u>	<u>TNr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Gesamt NW</u>
EG	1	Wohnung m. Garten u. Terrasse ER1	56
	2	Wohnung m. Garten u. Terrasse ER2	48
1.ST	3	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER3	67
	4	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER4	79
	5	Wohnung m. Loggia u. Terrasse ER5	97
2.ST	6	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER6	72
	7	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER7	99
	8	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER8	82
3.ST	9	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER9	76
	10	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER10	98
	11	Wohnung m. Loggia u. Balkon ER11	83
DG	12	Wohnung m. 3 Terrassen ER12	108
	13	Wohnung m. Loggia, Terrasse u. Balkon ER13	105

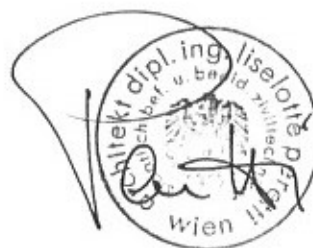
KFZ – STELLPLÄTZE IN GARAGE

1	8
2	6
3	7
4	6
5	6
6	6
7	6
8	6
9	6
10	6
11	6
12	7
13	8

---

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE

1.154



Wien, am 23.06.2009

Die allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte  
Sachverständige

