

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. §9 Abs.1 WEG 2002 idF. des BGBl. Nr. 124/2006
FÜR DIE LIEGENSCHAFT IN

Eisenstadt; Rudolph von Eichtal-Straße 66-67

Gst. 3009/41

EZ: 1799, KAT.GEMEINDE Kleinhöflein in Bgld.

Die vorliegende Berechnung dient als Basis für den Vertrieb
(Vermietung) --- Nutzwerte daher vorbehaltlich
Bestandsgutachten auf Basis der endgültigen Ausführungspläne.

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. Des BGBl. Nr. 124/2006
- 2) Polierplan Dr. Ronald Mischek ZT GmbH vom Aug. 2017

24	Wohnungen
1	Garage mit 42 Abstellplätzen für KFZ
6	Abstellplätze für KFZ im Freien

Wien, 24.08.2017

.....
Unterschrift, Rundsiegel

ERMITTLUNG DER ABSTRICHE UND ZUSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG DER LIEGENSCHAFT IN

Eisenstadt, Rudolph von Eichtal-Straße 66-67, Gst. 3009/41, EZ 1799

ERLÄUTERUNGEN

- 1) Die In der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach Vergleichsobjekten festgestellt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW / m²) der Wert 1,000 als Bezugsbasis dient.
- 2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zubehörteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs.1 WEG 2002).
Nutzwerte von Zubehörteilen i.S.d. §8 Abs.2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (Hinweis +).
- 3) Werterhöhende oder wertmindernde Ansätze, die insg. nur einen Abstrich oder Zuschlag von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind i.S. des §8 Abs.3 WEG 2002 zu vernachlässigen.
- 4) Allfällig vorhandene Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des §8 Abs.2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt:
-Fläche bis zu 50% der WNFL: 15% -Fläche größer 50% bis 100% der WNFL: 10%
-Fläche über 100% der WNFL: 10% Die Berücksichtigung erfolgt als ganze Zahl (§8 Abs.1 WEG 2002).
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 iSd. §2 Abs.3 WEG 2002.
- 5) Loggien werden mit 50%, Wintergärten und Veranden mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 6) Die Abstellplätze für KFZ Nrn. ----- verbleiben im allgemeinen Eigentum.

REGELNUTZWERTE

RNW für Wohnungen: (Haus mit Lift)	1,000
RNW für Gartenflächen - direkt erschlossen - Größe bis 150 m ² :	0,100
RNW für Gartenflächen - direkt erschlossen - Größe über 150 m ² :	0,080
RNW für Abstellplätze für KFZ in Tiefgarage (kein mech. System):	0,400
RNW für Abstellplätze für KFZ im Freien):	0,250
RNW für Einlagerungsräume:	0,200

ABSTRICHE:

A1	=	-5,0 %	für Wohnung bzw. Wohnungsanteil in EG-Lage
A2	=	-5,0 %	für Wohnung mit Flachdach oder über Luftraum (mehr als 50%)
A3	=	-2,5 %	für Wohnung mit Orientierung zur Garageneinfahrt

ZUSCHLÄGE:

Z1	=	10,0 %	für Wohnung in oberster Geschosslage
----	---	--------	--------------------------------------

TOPOGRAPHIE

		WNFL [m ²]	Loggia [m ²]	WNFL [m ²]	Summe [m ²]	Terrasse [m ²]	Balkon [m ²]	Garten [m ²]	ER [m ²]
EG	TOP 01	71,01				18,38		55,11	1,69
	TOP 02	49,38	5,19			5,10		64,65	1,69
	TOP 03	49,50	5,19			5,07		64,97	1,69
	TOP 04	48,53	4,63			4,89		75,19	1,69
	TOP 05	49,74	4,56			4,89		58,81	2,22
	TOP 06	50,93	4,98			5,26		60,53	1,88
	TOP 07	50,81	4,98			5,26		27,68	1,88
	TOP 08	71,07				19,19		174,85	1,97
1.OG	TOP 09	70,87					9,25		1,97
	TOP 10	49,25	4,98						2,43
	TOP 11	49,26	4,98						2,27
	TOP 12	48,40	4,56						1,75
	TOP 13	49,61	4,56						1,74
	TOP 14	50,78	4,98						1,72
	TOP 15	50,68	4,98						1,69
	TOP 16	70,93					9,25		1,67
2.OG	TOP 17	70,74					9,25		1,80
	TOP 18	49,13	4,98						1,77
	TOP 19	49,20	4,98						1,74
	TOP 20	48,27	4,56						2,14
	TOP 21	49,48	4,56						2,10
	TOP 22	50,62	4,98						2,13
	TOP 23	50,54	4,98						3,50
	TOP 24	70,80					9,25		2,84
SUMME		1.319,53	87,61		0,00	68,04	37,00	581,79	

EINZELNUTZWERTE

STIEGE 1			Einzel-	Gesamt-
			NUTZWERT	
EG	TOP 01	RNW-A1	0,950	77
	TOP 02	RNW-A1	0,950	57
	TOP 03	RNW-A1	0,950	57
	TOP 04	RNW-A1	0,950	58
	TOP 05	RNW-A1	0,950	57
	TOP 06	RNW-A1	0,950	59
	TOP 07	RNW-A1-A3	0,925	54
	TOP 08	RNW-A1-A3	0,925	84
1.OG	TOP 09	RNW	1,000	73
	TOP 10	RNW	1,000	53
	TOP 11	RNW	1,000	53
	TOP 12	RNW	1,000	52
	TOP 13	RNW	1,000	53
	TOP 14	RNW	1,000	54
	TOP 15	RNW-A3	0,975	53
	TOP 16	RNW-A3	0,975	71
2.OG	TOP 17	RNW-A2+Z1	1,050	76
	TOP 18	RNW-A2+Z1	1,050	55
	TOP 19	RNW-A2+Z1	1,050	55
	TOP 20	RNW-A2+Z1	1,050	54
	TOP 21	RNW-A2+Z1	1,050	55
	TOP 22	RNW-A2+Z1	1,050	57
	TOP 23	RNW-A2+Z1	1,050	57
	TOP 24	RNW-A2+Z1	1,050	76
SUMME STIEGE 1				1450

NUTZWERTBERECHNUNG

BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-
TIEFGARAGE				
Abstellplatz für KFZ 1	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 2	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 3	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 4	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 5	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 6	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 7	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 8	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 9	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 10	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 11	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 12	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 13	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 14	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 15	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 16	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 17	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 18	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 19	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 20	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 21	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 22	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 23	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 24	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 25	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 26	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 27	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 28	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 29	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 30	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 31	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 32	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 33	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 34	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 35	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 36	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 37	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 38	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 39	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 40	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 41	12,50	0,400	5,00	5
Abstellplatz für KFZ 42	12,50	0,400	5,00	5
SUMME GARAGE				210
KFZ im Freien				
Abstellplatz für KFZ 1	12,50	0,250	3,13	3
Abstellplatz für KFZ 2	12,50	0,250	3,13	3
Abstellplatz für KFZ 3	12,50	0,250	3,13	3
Abstellplatz für KFZ 4	12,50	0,250	3,13	3
Abstellplatz für KFZ 5	12,50	0,250	3,13	3
Abstellplatz für KFZ 6	12,50	0,250	3,13	3
SUMME KFZ im Freien				18

Geschoß / TopNr.	BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-		
STIEGE 1							
E0	Top 1	Wohnung mit Terrasse	71,01	0,950	67,460		
		Loggia	0,00	0,475	0,000		
			71,01		67		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			3		
		Garten	55,11	0,100	6		
		ER 1	1,69	0,200	1	+) 77	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,143	0	
			Terrasse	18,38	0,143	3	
	E0	Top 2	Wohnung mit Terrasse	49,38	0,950	46,911	
Loggia			5,19	0,475	2,465		
			54,57		49		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1		
		Garten	64,65	0,100	6		
		ER 2	1,69	0,200	1	+) 57	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,143	0	
			Terrasse	5,10	0,143	1	
E0		Top 3	Wohnung mit Terrasse	49,50	0,950	47,025	
	Loggia		5,19	0,475	2,465		
			54,69		49		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1		
		Garten	64,97	0,100	6		
		ER 3	1,69	0,200	1	+) 57	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,143	0	
			Terrasse	5,07	0,143	1	
	E0	Top 4	Wohnung mit Terrasse	48,53	0,950	46,104	
Loggia			4,63	0,475	2,199		
			53,16		48		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1		
		Garten	75,19	0,100	8		
		ER 4	1,69	0,200	1	+) 58	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,143	0	
			Terrasse	4,89	0,143	1	

Geschoß / TopNr.	BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-	
STIEGE 1						
E0	Top 5	Wohnung mit Terrasse	49,74	0,950	47,253	
		Loggia	4,56	0,475	2,166	
			54,30		49	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1	
		Garten	58,81	0,100	6	
		ER 5	2,22	0,200	1	+) 57
	Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
		Balkon	0,00	0,143	0	
		Terrasse	4,89	0,143	1	
	E0	Top 6	Wohnung mit Terrasse	50,93	0,950	48,384
Loggia			4,98	0,475	2,366	
			55,91		51	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1	
		Garten	60,53	0,100	6	
		ER 6	1,88	0,200	1	+) 59
Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002						
		Balkon	0,00	0,143	0	
		Terrasse	5,26	0,143	1	
E0		Top 7	Wohnung mit Terrasse	50,81	0,925	46,999
	Loggia		4,98	0,463	2,303	
			55,79		49	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1	
		Garten	27,68	0,100	3	
		ER 7	1,88	0,200	1	+) 54
	Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
		Balkon	0,00	0,139	0	
		Terrasse	5,26	0,139	1	
	E0	Top 8	Wohnung mit Terrasse	71,07	0,925	65,740
Loggia			0,00	0,463	0,000	
			71,07		66	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			3	
		Garten	174,85	0,080	14	
		ER 8	1,97	0,200	1	+) 84
Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002						
		Balkon	0,00	0,139	0	
		Terrasse	19,19	0,139	3	

Geschoß / TopNr.	BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-		
STIEGE 1							
E1	Top 9	Wohnung mit Balkon	70,87	1,000	70,870		
		Loggia	0,00	0,500	0,000		
			70,87		71		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 9	1,97	0,200	1	+) 73	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	9,25	0,150	1	
			Terrasse	0,00	0,150	0	
	E1	Top 10	Wohnung	49,25	1,000	49,250	
Loggia			4,98	0,500	2,490		
			54,23		52		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 10	2,43	0,200	1	+) 53	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,150	0	
			Terrasse	0,00	0,150	0	
E1		Top 11	Wohnung	49,26	1,000	49,260	
	Loggia		4,98	0,500	2,490		
			54,24		52		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 11	2,27	0,200	1	+) 53	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,150	0	
			Terrasse	0,00	0,150	0	
	E1	Top 12	Wohnung	48,40	1,000	48,400	
Loggia			4,56	0,500	2,280		
			52,96		51		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 12	1,75	0,200	1	+) 52	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,150	0	
			Terrasse	0,00	0,150	0	

Geschoß / TopNr.	BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-		
STIEGE 1							
E1	Top 13	Wohnung	49,61	1,000	49,610		
		Loggia	4,56	0,500	2,280		
			54,17		52		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 13	1,74	0,200	1	+) 53	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,150	0	
			Terrasse	0,00	0,150	0	
	E1	Top 14	Wohnung	50,78	1,000	50,780	
Loggia			4,98	0,500	2,490		
			55,76		53		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 14	1,72	0,200	1	+) 54	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,150	0	
			Terrasse	0,00	0,150	0	
E1		Top 15	Wohnung	50,68	0,975	49,413	
	Loggia		4,98	0,488	2,428		
			55,66		52		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 15	1,69	0,200	1	+) 53	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	0,00	0,146	0	
			Terrasse	0,00	0,146	0	
	E1	Top 16	Wohnung mit Balkon	70,93	0,975	69,157	
Loggia			0,00	0,488	0,000		
			70,93		69		
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1		
		Garten	0,00	0,100	0		
		ER 16	1,67	0,200	1	+) 71	
		Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
			Balkon	9,25	0,146	1	
			Terrasse	0,00	0,146	0	

Geschoß / TopNr.	BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-	
STIEGE 1						
E2	Top 17	Wohnung mit Balkon	70,74	1,050	74,277	
		Loggia	0,00	0,525	0,000	
			70,74		74	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 0	1,80	0,200	1	+) 76
	Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
		Balkon	9,25	0,158	1	
		Terrasse	0,00	0,158	0	
	E2	Top 18	Wohnung	49,13	1,050	51,587
Loggia			4,98	0,525	2,615	
			54,11		54	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 18	1,77	0,200	1	+) 55
Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002						
		Balkon	0,00	0,158	0	
		Terrasse	0,00	0,158	0	
E2		Top 19	Wohnung	49,20	1,050	51,660
	Loggia		4,98	0,525	2,615	
			54,18		54	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 19	1,74	0,200	1	+) 55
	Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
		Balkon	0,00	0,158	0	
		Terrasse	0,00	0,158	0	
	E2	Top 20	Wohnung	48,27	1,050	50,684
Loggia			4,56	0,525	2,394	
			52,83		53	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 20	2,14	0,200	1	+) 54
Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002						
		Balkon	0,00	0,158	0	
		Terrasse	0,00	0,158	0	

Geschoß / TopNr.	BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-	
STIEGE 1						
E2	Top 21	Wohnung	49,48	1,050	51,954	
		Loggia	4,56	0,525	2,394	
			54,04		54	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 21	2,10	0,200	1	+) 55
	Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
		Balkon	0,00	0,158	0	
		Terrasse	0,00	0,158	0	
	E2	Top 22	Wohnung	50,62	1,050	53,151
Loggia			4,98	0,525	2,615	
			55,60		56	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 22	2,13	0,200	1	+) 57
Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002						
		Balkon	0,00	0,158	0	
		Terrasse	0,00	0,158	0	
E2		Top 23	Wohnung	50,54	1,050	53,067
	Loggia		4,98	0,525	2,615	
			55,52		56	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			0	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 23	3,50	0,200	1	57
	Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002					
		Balkon	0,00	0,158	0	
		Terrasse	0,00	0,158	0	
	E2	Top 24	Wohnung mit Balkon	70,80	1,050	74,340
Loggia			0,00	0,525	0,000	
			70,80		74	
		Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1	
		Garten	0,00	0,100	0	
		ER 24	2,84	0,200	1	76
Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs.2 WEG 2002						
		Balkon	9,25	0,158	1	
		Terrasse	0,00	0,158	0	

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE

1678