



**ARCHITEKT DIPL. ING. LISELOTTE**

**PERETTI**

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

ZERTIFIZIERTE MEDIATORIN FÜR PLANUNGS- UND

BAUBEREICHE

1120 WIEN, HETZENDORF, KININGERGASSE 4 +

## **VORLÄUFIGE**

# **NUTZWERTBERECHNUNG**

## **WOHNGEBÄUDE**

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

**1210 WIEN**

**BRÜNNER STRASSE ONr. 91**

**EZ 144, KG GROSSJEDLERSDORF**

Wien, am 06.06.2012

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 Plan und Bescheid vom 25.04.2012, Zl.: MA 37/21 – Brünner Straße 91/33125 – 1/2011, Plan und Bescheid (1. Planwechsel) vom 09.05.2012.
- 1.3 Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 der Architektin Dipl.-Ing. Liselotte Peretti vom 07.06.2012.
- 1.4 Nutzflächenaufstellung der Architektin Dipl.-Ing. Liselotte Peretti vom 08.05.2012.

## 2.0 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE, ZUBEHÖR

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

65 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

32 Wohnungen  
 3 Motorrad - Abstellplätze in Garage  
 30 PKW - Abstellplätze in Garage

<u>wohnungseigentumstaugliche Objekte</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Wohnung	32	32	0
Abstellplätze für Motorräder in Garage	3	3	0
Abstellplätze f. PKW in Garage	30	30	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

33	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----	----------------------------------

davon

Abstellplätze für Motorräder in Garage:		3
-----------------------------------------	--	---

Abstellplätze für PKW in Garage		30
Garage ist selbständige Räumlichkeit		

Abstellplätze für KFZ in Garage		33
Garage ist selbständige Räumlichkeit		nein
	davon wohnungseigentumstauglich	33
	davon allgemein	0

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

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	15	15	0
Terrasse gem. § 2/3 WEG 2002	5	5	0
Gartenteil	3	3	0
Einlagerungsräume (ER)	32	32	0
Fernwärmestation	1	0	1
Kinderw.- u. Fahrrad AR	1	0	1
Müllraum	1	0	1
Wasserzählerraum	1	0	1
Einlagerungsraum Hausverwaltung	1	0	1
Kleinkinderspielplatz	1	0	1
Fahrradabstellplätze	2	0	2

### **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 Motorrad Stellplatz in Garage	0,30
RNW für PKW – Stellplatz in Garage	0,40
RNW für Gartenteil	0,10

### **5.0 ERMITTLUNG DER ABSCHLÄGE UND ZUSCHLÄGE**

#### **5.1 ABSCHLÄGE**

	%
A1 für Lage im EG für Wohneinheiten	-10,0
A2 für Lage über Garagenfenster	- 2,5
A3 für teilweise Lage über dem Nachbarparkplatz	- 2,5
A4 für überwiegende Lage an verkehrsreicher Straße	- 5,0
A5 für teilweise Lage an verkehrsreicher Straße	- 2,5
A6 für Bad und WC in einem Raum	- 2,5
A7 für teilweise Lage unter Terrasse	- 2,5
A8 für Lage unter Flachdach	- 5,0

## 5.2 ZUSCHLÄGE

Z1 für terrassengeschoßähnliche Lage mit Terrasse größer als 15 m<sup>2</sup> +10

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

<b>Geschoß</b>	<b>TNr.</b>	<b>Bestands-gegenstand</b>	<b>RNW</b>	<b>Ab-/Zu-schläge</b>	<b>%</b>	<b>NW/m<sup>2</sup></b>
<b>EG</b>	01	Wohnung mit Loggia, Garten, Terrasse	1,00	A1	-10,0	0,900
	02	Wohnung mit Loggia, Garten, Terrasse	1,00	A1	-10,0	0,900
	03	Wohnung mit Loggia, Garten, Terrasse	1,00	A1, A2	-12,5	0,875
<b>1. ST</b>	04	Wohnung mit Loggia	1,00	A6	-2,5	0,975
	05	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	A3	-2,5	0,975
	06	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	/	/	1,000
	07	Wohnung mit Loggia	1,00	A4, A6	-7,5	0,925
	08	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	A4, A3	-7,5	0,925
<b>2. ST</b>	09	Wohnung mit Loggia	1,00	/	/	1,000
	10	Wohnung mit Loggia	1,00	A6	-2,5	0,975
	11	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	A3	-2,5	0,975
	12	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	/	/	1,000
	13	Wohnung mit Loggia	1,00	A4, A6	-7,5	0,925
	14	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	A4, A3	-7,5	0,925
<b>3. ST</b>	15	Wohnung mit Loggia	1,00	/	/	1,000
	16	Wohnung mit Loggia	1,00	A6	-2,5	0,975
	17	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	A3	-2,5	0,975
	18	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	/	/	1,000
	19	Wohnung mit Loggia	1,00	A4, A6	-7,5	0,925
	20	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	A4, A3	-7,5	0,925
	21	Wohnung mit Loggia	1,00	/	/	1,000
<b>4. ST</b>	22	Wohnung mit Loggia	1,00	A6, A7	-5,0	0,950
	23	Wohnung mit Balkon	1,00	A3, A7	-5,0	0,950
	24	Wohnung mit Balkon	1,00	A7	-2,5	0,975
	25	Wohnung mit Loggia	1,00	A4, A6, A7	-10,0	0,900
	26	Wohnung mit Loggia, Balkon	1,00	A4, A3, A7	-10,0	0,900
	27	Wohnung mit Loggia	1,00	A7	-2,5	0,975
<b>DG</b>	28	Wohnung mit Terrasse	1,00	A8, Z1	+5,0	1,050
	29	Wohnung mit Terrasse	1,00	A6, A8	-7,5	0,925
	30	Wohnung mit Balkon	1,00	A6, A4, A8	-12,5	0,875
	31	Wohnung mit Balkon	1,00	A3, A4, A8	-12,5	0,875
	32	Wohnung mit Balkon	1,00	A6, A8	-7,5	0,925

**7.0 ERMITTLUNG DER GESAMTNUTZWERTE**

<b>Geschoß</b>	<b>TNr.</b>	<b>Bestands- gegenstand</b>	<b>NFL in m<sup>2</sup></b>	<b>NW pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel NW</b>	<b>Gesamt NW</b>
<b>EG</b>	01	Wohnung mit Loggia, Garten, Terr.	54,85	0,900	49,365	<b>58</b>
		Loggia	2,82	0,450	<u>1,269</u>	
					51	
	Garten	39,19	0,100	4		
	Terrasse	10,26	0,225	2		
	ER1	2,26	0,300	1		
	02	Wohnung mit Loggia, Garten, Terr.	70,66	0,900	63,594	
		Loggia	2,82	0,450	<u>1,269</u>	
					65	
Garten	38,59	0,100	4			
Terrasse	7,73	0,225	2			
ER2	1,77	0,300	1			
03	Wohnung mit Loggia, Garten, Terr.	72,50	0,875	63,437		
	Loggia	2,82	0,437	<u>1,232</u>		
				65		
Garten	18,51	0,100	2			
Terrasse	13,79	0,218	3			
ER3	1,78	0,300	1			
<b>1. ST</b>	04	Wohnung mit Loggia	51,60	0,975	50,310	
		Loggia	6,66	0,487	<u>2,510</u>	
					54	
	ER4	2,51	0,300	1		
	05	Wohnung mit Loggia, Balkon	71,45	0,975	69,663	
		Loggia	2,82	0,487	<u>1,373</u>	
					71	
	Balkon	2,57	0,243	1		
	ER5	1,14	0,300	1		
06	Wohnung mit Loggia, Balkon	72,82	1,000	72,820		
	Loggia	2,82	0,500	<u>1,410</u>		
				74		
Balkon	2,57	0,250	1			
ER6	1,14	0,300	1			
07	Wohnung mit Loggia	58,29	0,925	53,918		
	Loggia	4,95	0,462	<u>2,286</u>		
				56		
ER7	1,14	0,300	1			
08	Wohnung mit Loggia, Balkon	78,35	0,925	72,473		
	Loggia	2,82	0,462	<u>1,302</u>		
				74		
Balkon	2,57	0,231	1			
ER8	1,14	0,300	1			
09	Wohnung mit Loggia	59,18	1,000	59,180		
	Loggia	6,65	0,500	<u>3,325</u>		
				63		
ER9	2,65	0,300	1			
		<b>Bestands-</b>	<b>NFL</b>	<b>NW</b>	<b>Einzel</b>	<b>Gesamt</b>

<b>Geschoß</b>	<b>TNr.</b>	<b>gegenstand</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>pro m<sup>2</sup></b>	<b>NW</b>	<b>NW</b>
<b>2. ST</b>	10	Wohnung mit Loggia wie Top 4 ER10	1,14	0,300	54 1	<b>55</b>
	11	Wohnung mit Loggia, Balkon wie Top 5 ER11	1,54	0,300	72 1	<b>73</b>
	12	Wohnung mit Loggia, Balkon wie Top 6 ER12	1,51	0,300	75 1	<b>76</b>
	13	Wohnung mit Loggia wie Top 7 ER13	1,53	0,300	56 1	<b>57</b>
	14	Wohnung mit Loggia, Balkon wie Top 8 ER14	1,55	0,300	75 1	<b>76</b>
	15	Wohnung mit Loggia wie Top 9 ER15	2,65	0,300	63 1	<b>64</b>
<b>3. ST</b>	16	Wohnung mit Loggia wie Top 4 ER16	1,61	0,300	54 1	<b>55</b>
	17	Wohnung mit Loggia, Balkon wie Top 5 ER17	1,81	0,300	72 1	<b>73</b>
	18	Wohnung mit Loggia, Balkon wie Top 6 ER18	2,54	0,300	75 1	<b>76</b>
	19	Wohnung mit Loggia wie Top 7 ER19	1,36	0,300	56 1	<b>57</b>
	20	Wohnung mit Loggia, Balkon wie Top 8 ER20	1,36	0,300	75 1	<b>76</b>
	21	Wohnung mit Loggia wie Top 9 ER21	2,65	0,300	63 1	<b>64</b>
<b>4. ST</b>	22	Wohnung mit Loggia	51,60	0,950	49,020	
		Loggia	6,66	0,475	<u>3,163</u>	
		ER22	1,36	0,300	52 1	<b>53</b>
	23	Wohnung mit Balkon	67,78	0,950	<u>64,391</u>	
Balkon		5,05	0,237	64 1		
	ER23	1,36	0,300	1 1	<b>66</b>	
24	Wohnung mit Balkon	69,37	0,975	<u>67,635</u>		
	Balkon	5,05	0,243	68 1		
	ER24	1,36	0,300	1 1	<b>70</b>	
<b>Geschoß</b>	<b>TNr.</b>	<b>Bestands- gegenstand</b>	<b>NFL in m<sup>2</sup></b>	<b>NW pro m<sup>2</sup></b>	<b>Einzel NW</b>	<b>Gesamt NW</b>

	25	Wohnung mit Loggia	58,29	0,900	52,461	
		Loggia	4,95	0,450	<u>2,227</u>	
					55	
		ER25	1,36	0,300	1	<b>56</b>
	26	Wohnung mit Loggia u. Balkon	78,35	0,900	70,515	
		Loggia	2,82	0,450	<u>1,269</u>	
					72	
		Balkon	2,57	0,225	1	
		ER26	1,36	0,300	1	<b>74</b>
	27	Wohnung mit Loggia	59,18	0,975	57,700	
		Loggia	6,65	0,487	<u>3,238</u>	
					61	
		ER27	2,65	0,300	1	<b>62</b>
<b>DG</b>	28	Wohnung mit Terrasse	77,71	1,050	<u>81,595</u>	
					82	
		Terrasse	27,26	0,262	7	
		ER28	1,36	0,300	1	<b>90</b>
	29	Wohnung mit Terrasse	44,04	0,925	<u>40,737</u>	
					41	
		Terrasse	12,33	0,231	3	
		ER29	2,38	0,300	1	<b>45</b>
	30	Wohnung mit Balkon	49,95	0,875	<u>43,706</u>	
					44	
		Balkon	4,95	0,218	1	
		ER 30	1,72	0,300	1	<b>46</b>
	31	Wohnung mit Balkon	67,83	0,875	<u>59,351</u>	
					59	
		Balkon	5,05	0,218	1	
		ER31	1,67	0,300	1	<b>61</b>
	32	Wohnung mit Balkon	57,12	0,925	<u>52,836</u>	
					53	
		Balkon	6,66	0,231	2	
		ER32	1,67	0,300	1	<b>56</b>



**KFZ- STELLPLÄTZE IN GARAGE**

M1	Motorrad	3,30	0,300	1
M2	Motorrad	3,30	0,300	1
M3	Motorrad	4,80	0,300	1
01		13,52	0,400	5
02		14,15	0,400	6
03		13,63	0,400	5
04		13,00	0,400	5
05		13,00	0,400	5
07		13,63	0,400	5
08	behindertengerecht	12,57	0,400	5
09		12,57	0,400	5
10		12,57	0,400	5
11		12,57	0,400	5
12		12,57	0,400	5
13		12,57	0,400	5
14		14,01	0,400	6
15		12,00	0,400	5
16		12,57	0,400	5
17		12,57	0,400	5
18		12,57	0,400	5
19		12,57	0,400	5
20		12,57	0,400	5
21		12,57	0,400	5
22		12,00	0,400	5
23		12,50	0,400	5
24		13,05	0,400	5
25		12,57	0,400	5
26		12,57	0,400	5
27		12,57	0,400	5
28		12,57	0,400	5
29		12,57	0,400	5
30		12,00	0,400	5

**SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE****2.238**

**8.0 NUTZWERTTABELLE**

<b>Geschoß</b>	<b>TNr.</b>	<b>Bestandsgegenstand</b>	<b>Gesamt NW</b>
<b>EG</b>	01	Wohnung mit Loggia, Garten, Terrasse ER1	<b>58</b>
	02	Wohnung mit Loggia, Garten, Terrasse ER2	<b>72</b>
	03	Wohnung mit Loggia, Garten, Terrasse ER3	<b>71</b>
<b>1.ST</b>	04	Wohnung mit Loggia ER4	<b>55</b>
	05	Wohnung mit Loggia, Balkon ER5	<b>73</b>
	06	Wohnung mit Loggia, Balkon ER6	<b>76</b>
	07	Wohnung mit Loggia ER7	<b>57</b>
	08	Wohnung mit Loggia und Balkon ER8	<b>76</b>
	09	Wohnung mit Loggia ER9	<b>64</b>
<b>2.ST</b>	10	Wohnung mit Loggia ER10	<b>55</b>
	11	Wohnung mit Loggia, Balkon ER11	<b>73</b>
	12	Wohnung mit Loggia, Balkon ER12	<b>76</b>
	13	Wohnung mit Loggia ER13	<b>57</b>
	14	Wohnung mit Loggia, Balkon ER14	<b>76</b>
	15	Wohnung mit Loggia ER15	<b>64</b>
<b>3.ST</b>	16	Wohnung mit Loggia ER16	<b>55</b>
	17	Wohnung mit Loggia, Balkon ER17	<b>73</b>

<b>Geschoß</b>	<b>TNr.</b>	<b>Bestandsgegenstand</b>	<b>Gesamt NW</b>
	18	Wohnung mit Loggia, Balkon ER18	<b>76</b>
	19	Wohnung mit Loggia ER19	<b>57</b>
	20	Wohnung mit Loggia, Balkon ER20	<b>76</b>
	21	Wohnung mit Loggia ER21	<b>64</b>
<b>4.ST</b>	22	Wohnung mit Loggia ER22	<b>53</b>
	23	Wohnung mit Balkon ER23	<b>66</b>
	24	Wohnung mit Balkon ER24	<b>70</b>
	25	Wohnung mit 2 Terrassen ER25	<b>56</b>
	26	Wohnung mit Loggia, Balkon ER26	<b>74</b>
	27	Wohnung mit Loggia ER27	<b>62</b>
<b>DG</b>	28	Wohnung mit Terrasse ER28	<b>90</b>
	29	Wohnung mit Terrasse ER29	<b>45</b>
	30	Wohnung mit Balkon ER30	<b>46</b>
	31	Wohnung mit Balkon ER31	<b>61</b>
	32	Wohnung mit Balkon ER32	<b>56</b>

**KFZ – STELLPLÄTZE IN GARAGE**

M1	Motorrad	1
M2	Motorrad	1
M3	Motorrad	1
01	PKW Stellplatz	5
02		6
03		5
04		5
05		5
06		5
07		5
08	behindertengerecht	5
09		5
10		5
11		5
12		5
13		5
14		6
15		5
16		5
17		5
18		5
19		5
20		5
21		5
22		5
23		5
24		5
25		5
26		5
27		5
28		5
29		5
30		5

**SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE****2.238**

Wien, am 06.06.2012

Die allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte  
Sachverständige