

NUTZWERTGUTACHTEN

1140 WIEN

MÄRZSTRASSE 148 ident mit
NEUBECKGASSE 2

EZ: 1647, KAT. GEM.: PENZING





DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28
TEL.: 02252/41507 - FAX: 02252/42009 - TEL/FAX: 02236/46615
E-MAIL: office@zi-palfalvi.at

NUTZWERTGUTACHTEN

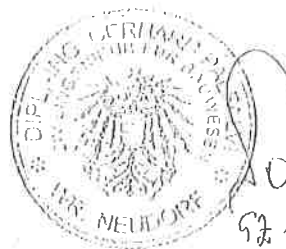
für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002
idF der WRN 2006 für die Liegenschaft

1140 Wien, Märzstraße 148
ident mit Neubeckgasse 2
EZ: 1647 der Kat. Gem.: 01210 Penzing

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006)
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
vom 29.04.2015 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 29.04.2015 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi

Baden, am 29.04.2015



Handwritten signature
9.7.15.060

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1
Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 erstellten Gutachten
vom 29.04.2015 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi

30 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung II. Baubestand:

- 23 Wohnungen
- 3 Geschäftslokale
- 4 Lager

Von den wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte als Hauswart-
wohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht
bestehen kann:

- 0 Hauswartwohnung

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt
0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen
Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

- 25 Einlagerungsräume im Keller
- 1 Balkon gem. § 2/3
- 2 Gang-WC
- 1 Abstellraum
- 1 Garten
- 1 Hof

Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung	1,00
Wohnung (2. Dachgeschoß)	0,70
Geschäftslokal	1,10
GangWC	0,50
Abstellraum	0,50
Lager	0,30
Garten	0,10
Hof	0,10
Einlagerungsraum	0,20

Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumsfähigen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) 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 wohnungseigentumsfähigen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumsfähigen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

Abstric

A 1 =
A 2 =
A 3 =
A 4 =
A 5 =
A 6 =
A 7 =
A 8 =
A 9 =
A 10 =

A

ZUSC

Z 1 =
Z 2 =
Z 3 =
Z 4 =
Z 5 =

RN
Te
NY
NR
EN
G
EC
V
A

A

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

- A 1 = 10,00 % für Lage im Erdgeschoß
- A 2 = 5,00 % für volle Straßenlage
- A 3 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 4 = 7,50 % für Dachschrägen und Dachflächenfenster/Dachgaupen
- A 5 = 5,00 % für fehlendes Bad
- A 6 = 2,50 % für Gangküche, Kü ohne direkte oder mit schlechter Belichtung, VR bzw. AR mit Kochgelegenheit oder Wohnküche
- A 7 = 5,00 % für fehlendes WC
- A 8 = 2,50 % für fehlenden Vorraum
- A 9 = 2,50 % für Bad bzw. Dusche und WC in einem Raum
- A 10 = 2,50 % für WC durch Bad begehbar

↑

Zuschläge:

- Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß
- Z 2 = 2,50 % GangWC für Alleinbenützung
- Z 3 = 5,00 % für Wohnung mit Garten
- Z 4 = 2,50 % für zusätzliche Sanitärräume
- Z 5 = 7,50 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß Top 35

Legende

RNW...	Regelnutzwert
Terf...	Terrasse
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamlnutzwert
EG...	Erdgeschoß
VR...	Vorraum
AR...	Abstellraum

NUTZWERTBERECHNUNG

Kellergeschoß/Lager 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Lager	0,30		0,300	78,75	23,63
Hof	0,10		0,100	5,00	1
GNW :					25

Kellergeschoß/Lager 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Lager	0,30		0,300	31,08	9,32
GNW :					9

Kellergeschoß/Lager 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Lager	0,30		0,300	19,54	5,86
GNW :					6

Kellergeschoß/Lager 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Lager	0,30		0,300	22,72	6,82
GNW :					7

Erdgeschoß/Top 1-2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Geschäftslokal	1,10		1,100	37,19	40,91
Einlagerungsraum 1	0,20		0,200	11,90	2
GNW :					43

Erdgeschoß/Top 3-4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1 A2 A6 A10	0,800	58,84	47,07
Einlagerungsraum 2	0,20		0,200	2,13	1
GNW :					48

Erdgeschoß/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Geschäftslokal	1,10		1,100	52,68	57,95
GNW :					58

Erdgeschoß/Top 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge							NW/m²	NF	ENW
Geschäftslokal	1,10								1,100	45,57	50,13
Einlagerungsraum 3	0,20								0,200	20,95	4
GNW :											54

Erdgeschoß/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge							NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	A2	A5	A6	A7	A8	Z2	0,725	29,01	21,03
GangWC	0,50								0,500	1,02	1
Einlagerungsraum 4	0,20								0,200	2,17	1
GNW :											23

Erdgeschoß/Top 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	A3	A5	A6	Z3		0,850	42,11	35,79
Balkon gem. § 2/3								0,210	1,61	1,60
Garten	0,10							0,100	60,21	6
Einlagerungsraum 5	0,20							0,200	2,32	1
GNW :										45

1. Stock/Top 9-10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A6		0,950	94,06	89,36
Abstellraum	0,50				0,500	1,04	1
Einlagerungsraum 6	0,20				0,200	2,95	1
GNW :							91

1. Stock/Top 11-12

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A6	0,925	75,50	69,84
Einlagerungsraum 7	0,20			0,200	2,91	1
GNW :						71

1. Stock/Top 13-14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A6	0,925	60,60	56,06
Einlagerungsraum 8	0,20			0,200	2,48	1
GNW :						57

1. Stock/Top 15-16

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3	A6	0,950	76,17	72,36
Zuschlag § 8/2 WEG 2002						2
						74
Einlagerungsraum 9	0,20			0,200	2,41	1
GNW :						75

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon	0,24	7,61	1,83
--------	------	------	------

2. Stock/Top 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3		0,975	41,33	40,30
Einlagerungsraum 10	0,20			0,200	2,60	1
GNW :						41

2. Stock/Top 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A6	0,925	30,37	28,09
Einlagerungsraum 11	0,20			0,200	2,55	1
GNW :						29

2. Stock/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A6	A9	0,900	30,25	27,23
Einlagerungsraum 12	0,20				0,200	2,66	1
GNW :							28

2. Stock/Top 20

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2			0,950	64,77	61,53
Einlagerungsraum 13	0,20				0,200	2,24	1
GNW :							63

2. Stock/Top 21-22

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A6	A9	0,900	61,82	55,64
Einlagerungsraum 14	0,20				0,200	2,49	1
GNW :							57

2. Stock/Top 23-24

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung+ Balkon	1,00	A3	A6		0,950	76,27	72,46
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							2
Einlagerungsraum 15	0,20				0,200	4,31	1
GNW :							75

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	0,24	7,61	1,83

3. Stock/Top 25

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A8	Z2	0,925	41,45	38,34
GangWC	0,50					0,500	1,04	1
Einlagerungsraum 16	0,20					0,200	4,04	1
GNW :								40

3. Stock/Top 26-27

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A6	A10	0,900	58,32	52,49
Einlagerungsraum 17	0,20				0,200	2,32	1
GNW :							53

3. Stock/Top 28

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2			0,950	64,83	61,59
Einlagerungsraum 18	0,20				0,200	2,16	1
GNW :							63

3. Stock/Top 29-30

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A6	A9	0,900	61,84	55,66
Einlagerungsraum 19	0,20				0,200	2,16	1
GNW :							57

3. Stock/Top 31-32

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3	A6			0,950	80,23	76,22
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								2
								78
Einlagerungsraum 20	0,20					0,200	3,75	1
GNW :								79

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	0,24	7,61	1,83

1. Dachgeschoß/Top 33

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m²	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Terrasse (2.DG)	1,00	A3	A4	A6	Z1		0,975	70,72	68,95
Wohnung Anteil 2. DG+Terrasse (2.DG)	0,70						0,700	17,98	12,59
								88,70	81,54
									82
Zuschlag § 8/2 WEG 2002									4
Einlagerungsraum 21	0,20						0,200	2,46	1
GNW :									87

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (2.DG)	0,24	16,23	3,90

1. Dachgeschoß/Top 34

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m²	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Terrasse (2.DG)	1,00	A2	A4	A6	Z1	Z4		0,975	48,15	46,95
Wohnung Anteil 2. DG+Terrasse (2.DG)	0,70							0,700	20,44	14,31
									68,59	61,26
										61
Zuschlag § 8/2 WEG 2002										4
Einlagerungsraum 22	0,20							0,200	2,54	1
GNW :										66

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (2.DG)	0,24	17,20	4,13

1. Dachgeschoß/Top 35

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m²	NF	ENW
Wohnung+terrasse (1.DG)	1,00	A2	A4	A6	A9	Z5		0,900	53,74	48,37
Zuschlag § 8/2 WEG 2002										2
Einlagerungsraum 23	0,20							0,200	3,67	1
GNW :										51

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (1.DG)	0,23	7,31	1,68

1. Dachgeschoß/Top 36

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m²	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+terrasse (2.DG)	1,00	A2	A4	A6	Z1	Z4		0,975	61,38	59,85
Wohnung Anteil 2. DG+terrasse (2.DG)	0,70							0,700	29,42	20,59
									90,80	80,44
										80
										4
Zuschlag § 8/2 WEG 2002										1
Einlagerungsraum 24	0,20							0,200	2,77	1
GNW :										85

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (2.DG)	0,24	18,06	4,33

1. Dachgeschoß/Top 37

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m²	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+terrasse (2.DG)	1,00	A3	A4	A6	Z1	Z4		1,000	66,80	66,80
Wohnung Anteil 2. DG+terrasse (2.DG)	0,70							0,700	21,71	15,20
									88,51	82,00
										82
										7
Zuschlag § 8/2 WEG 2002										1
Einlagerungsraum 25	0,20							0,200	2,78	1
GNW :										90

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (1.DG)	0,25	12,58	3,15
Terrasse (2.DG)	0,25	14,47	3,62

Summe aller Gesamtnutzwerte : 1576

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1140 Wien, Märzstraße 148

Kellergeschoß/Lager 1	Lager Hof	25
Kellergeschoß/Lager 2	Lager	9
Kellergeschoß/Lager 3	Lager	6
Kellergeschoß/Lager 4	Lager	7
Erdgeschoß/Top 1-2	Geschäftslokal Einlagerungsraum 1	43
Erdgeschoß/Top 3-4	Wohnung Einlagerungsraum 2	48
Erdgeschoß/Top 5	Geschäftslokal	58
Erdgeschoß/Top 6	Geschäftslokal Einlagerungsraum 3	54
Erdgeschoß/Top 7	Wohnung GangWC Einlagerungsraum 4	23
Erdgeschoß/Top 8	Wohnung Balkon gem. §2/3 Garten Einlagerungsraum 5	45
1. Stock/Top 9-10	Wohnung Abstellraum Einlagerungsraum 6	91
1. Stock/Top 11-12	Wohnung Einlagerungsraum 7	71
1. Stock/Top 13-14	Wohnung Einlagerungsraum 8	57
1. Stock/Top 15-16	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 9	75

2. Stock/Top 17	Wohnung Einlagerungsraum 10	41
2. Stock/Top 18	Wohnung Einlagerungsraum 11	29
2. Stock/Top 19	Wohnung Einlagerungsraum 12	28
2. Stock/Top 20	Wohnung Einlagerungsraum 13	63
2. Stock/Top 21-22	Wohnung Einlagerungsraum 14	57
2. Stock/Top 23-24	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 15	75
3. Stock/Top 25	Wohnung GangWC Einlagerungsraum 16	40
3. Stock/Top 26-27	Wohnung Einlagerungsraum 17	53
3. Stock/Top 28	Wohnung Einlagerungsraum 18	63
3. Stock/Top 29-30	Wohnung Einlagerungsraum 19	57
3. Stock/Top 31-32	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 20	79
1. Dachgeschoß/Top 33	Wohnung Anteil 1.DG Wohnung Anteil 2.DG Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 21	87

1. Dachgeschoß/Top 34	Wohnung Anteil 1.DG Wohnung Anteil 2.DG Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 22	66
1. Dachgeschoß/Top 35	Wohnung Terrasse (1. DG) Einlagerungsraum 23	51
1. Dachgeschoß/Top 36	Wohnung Anteil 1.DG Wohnung Anteil 2.DG Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 24	85
1. Dachgeschoß/Top 37	Wohnung Anteil 1.DG Wohnung Anteil 2.DG Balkon (1. DG) Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 25	90

Summe aller Liegenschaftsanteile : 1576