



A – 1010 WIEN BÖRSE GASSE 3

A – 1190 WIEN BILLROTHSTRASSE 31

TEL.: 01 / 369 48 35
FAX.: 01 / 367 93 35
MOBIL.: 0664 / 338 51 45
E-MAIL: architekt.ball@aon.at

GUTACHTEN

über den Bestand an Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und
KFZ – Stellplätzen, gemäss § 6 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 2002 der Liegenschaft :

7000 Eisenstadt, Rudolf von Eichthalstrasse 66 – 76
GST. 3009 / 1, EZ. 1576, KG. 30008 Kleinhöflein im Burgenland
BAUTEIL 2 (Stiege 5, 6 und 7) und BAUTEIL 3 (Stiege 11, 12 und 13)

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich :

60 Wohnungen
68 PKW Stellplätze in der Tiefgarage
4 Motorradstellplätze in der Tiefgarage

Grundlagen :

Benützungsbewilligung Bauteil 2 (Stiege 5 bis 7)
Magistrat der Freistadt Eisenstadt ZL.: B – 35 / 023 – 1997 vom 18.02.1997

Bestandspläne Architekt DI Hermann Schmidt Bauteil 2 (Stiege 5 bis 7)
vom 15.11.1996

Benützungsbewilligung Bauteil 3 (Stiege 11 bis 13)
Magistrat der Freistadt Eisenstadt ZL.: B – 488 / 027 – 1998 vom 14.07.1998

Bestandspläne Architekt DI Hermann Schmidt Bauteil 3 (Stiege 11 bis 13)
vom 08.06.1998

Wien, 2008 05 08



(Arch. DI Werner Ball)



A – 1010 WIEN BÖRSEGASSE 3

A – 1190 WIEN BILLROTHSTRASSE 31

TEL.: 01 / 369 48 35

FAX.: 01 / 367 93 35

MOBIL.: 0664 / 338 51 45

E-MAIL: architekt.ball@aon.at

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäss § 9 Abs. 2 WEG 2002
der Liegenschaft :

7000 Eisenstadt, Rudolf von Eichthalstrasse 66 – 76
GST. 3009 / 1, EZ. 1576, KG. 30008 Kleinhöflein im Burgenland
BAUTEIL 2 (Stiege 5, 6 und 7) und BAUTEIL 3 (Stiege 11, 12 und 13)

Grundlagen :

Benützungsbewilligung Bauteil 2 (Stiege 5 bis 7)
Magistrat der Freistadt Eisenstadt Zl.: B – 35 / 023 – 1997 vom 18.02.1997

Bestandspläne Architekt DI Hermann Schmidt Bauteil 2 (Stiege 5 bis 7)
vom 15.11.1996

Benützungsbewilligung Bauteil 3 (Stiege 11 bis 13)
Magistrat der Freistadt Eisenstadt Zl.: B – 488 / 027 – 1998 vom 14.07.1998

Bestandspläne Architekt DI Hermann Schmidt Bauteil 3 (Stiege 11 bis 13)
vom 08.06.1998

Auftrag der Liegenschaftseigentümerin , Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft
Öffentlicher Dienst Gemeinnützige GesmbH, 1100 Wien, Gudrunstrasse 179

Stichtag :

Stichtag des Gutachtens ist der Tag der Ausfertigung

Erläuterungen :

Allgemeine Bewertungsgrundsätze :

Ausgehend von der Nutzfläche unter Anwendung entsprechender Zuschläge und Abstriche für werterhöhende bzw. wertvermindernde Merkmale errechnet sich der Nutzwert des Wohnungseigentumsobjektes.

Die Zuschläge und Abstriche ergeben sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des Gutachters.

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehör – Wohnungseigentum sind in einer ganzen Zahl auszudrücken. Unter Zubehör – Wohnungseigentum versteht man das Recht andere, mit dem WE – Objekt nicht baulich verbundene Teile der Liegenschaft ausschliesslich zu nützen.

Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.

Zuschläge für an die Wohnung angeschlossene Ausstattungen :

Zuschläge für Balkone, Terrassen, Kellerräume, Gärten oder ähnliches werden aus dem Regelnutzwert der Zusatzausstattung und dem Verhältnis der Fläche der Ausstattung zur Nutzfläche des WE – Objektes errechnet.

Regelnutzwert für KFZ – Stellplätze :

Der Regelnutzwert für KFZ – Stellplätze errechnet sich aus dem Verhältnis des angemessenen Hauptmietzinses je m² Wohnung zum angemessenen Hauptmietzins je m² KFZ – Stellplatz.

Nutzfläche :

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlaufe der Wände befindlichen Ausnehmungen.

Treppen, offene Balkone und Terrassen, sowie Kellerräume und Dachbodenräume, letztere soweit sie ihrer Ausstattung entsprechend nicht für Wohn – oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist in m² auszudrücken.

Regelnutzwert Normwohnung :

Als Basis entspricht der Regelnutzwert 1,00 der Normwohnung Stiege 5, 1.Obergeschoss, Top. 4.

Bewertung :

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. Gutachten gemäss § 6 Abs.1 Z2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten :

60 Wohnungen
68 PKW – Stellplätze
4 Motorradstellplätze

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft 60 Kellerabteile, welche als Zubehör zu den Wohnungen bewertet wurden.

Folgende allgemeinen Teile der Liegenschaft gemäss § 2 Abs. 4 WEG 2002 wurden nicht als Zubehör zugeteilt und daher auch nicht bewertet :

Kellerräume mit Ausnahme der 60 Parteienkeller (Zubehör)
Dachbodenräume

Es folgt die Bewertung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte :

Regelnutzwerte, Zuschläge und Abstriche :

Regelnutzwerte :

Zur Nutzfläche gehörige Ausstattung :

Wohnung	1,00
Loggia	0,50

Mit Wohnung verbundene Räume :

Terrasse	0,20
Balkon	0,30
Garten	0,05

Zubehör :

Kellerabteil	0,25
--------------	------

KFZ – Stellplatz :

KFZ – Stellplatz Tiefgarage	0,70
-----------------------------	------

Zuschläge und Abstriche :

Zuschläge :

- Z1 Balkon
- Z2 Terrassen
- Z3 Garten

Die Zuschläge werden aus dem Regelnutzwert x Fläche und dem Verhältnis zur Nutzfläche des WE – Objektes errechnet.

Abstriche :

A1 Erdgeschosswohnung über Garagenausfahrt	- 5,00 %
A2 Erdgeschosswohnung über Parkplatz	- 3,00 %
A3 Wohnung ohne Lift ab dem 2. OG.	- 2,50 %

