



NUTZWERTGUTACHTEN

GZ G.377/23/06/30

für die Liegenschaft
EZ 11, Grundbuch 01501 Gersthof
1180 Wien, Hockegasse 49

Wien, am 26. Juli 2023
9 Seiten



1. Grundlagen:

- Rechtskräftige Baubewilligung:
vom 09.07.2018 Zl. MA37/327876-2017-1
Einreichpläne Pläne-Nr. 377/17/03
Planverfasser: Architekten Bolldorf
- Rechtskräftiger 1. Planwechsel:
vom 22.05.2019 Zl. MA37/327876-2017-84
1. Planwechsel Pläne-Nr. 377/19/03
Planverfasser: Architekten Bolldorf
- Rechtskräftiger 2. Planwechsel:
vom 18.10.2021 Zl. MA37/327876-2017-95
2. Planwechsel Pläne-Nr. 377/20/11
Planverfasser: Architekten Bolldorf
- **Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige:**
behördlich angezeigt am 24.03.2023
Pläne-Nr. 377/19/03 vom 03.03.2023
Planverfasser: Architekten Bolldorf

2. Vorbemerkung:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 ausgestellten Bescheinigung folgende selbständige Einheiten:

Wohnungseigentumsobjekte:

31 Wohnungen jeweils samt zugehörigen Terrassen/Balkone und teilweise Eigengarten

Wohnungseigentumstaugliche Objekte:

24 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
1 Storage im 2. Tiefgeschoß

Zubehör:

33 Einlagerungsräume im Keller jeweils einer Wohnung zugeordnet

Sonstige selbständige Einheiten an denen Wohnungseigentum nicht besteht und die im gemeinsamen Eigentum verbleiben:

2 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume im 2. Tiefgeschoß
1 Concierge im 2. Tiefgeschoß
1 gemeinsamer Park mit Kleinkinderspielplatz im Erdgeschoß



3. Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² Wohnnutzfläche der Wert 1,00 als Basis dient.
- 2) Der Regelnutzwert beträgt 1,00 für Wohnungen (RNW=1,00).
- 3) Vergleichswohnung ist Top 01/10 im 2. Stock mit einem Regelnutzwert von jeweils 1,00 für die Wohnnutzfläche.
- 4) Die Stellplätze werden mit 90% des Regelnutzwertes pro m² bewertet.
- 5) Die Nutzwerte einer Wohnung oder sonstiger Einheit (wohnungseigentumstauglichem Objekt) oder eines Zuordnungsteiles werden in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden.
- 6) Nutzwerte von Zubehöriteilen (§8 Abs.2 WEG 2002), deren errechneter Teil unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet.
- 7) Terrassen und Balkone werden im Sinne des §8 Abs.1 WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der zugehörigen Wohnnutzfläche von 25%, Dach- und Gartenterrassen von 20% bewertet.
- 8) Die Zuordnungsteile Einlagerungsräume werden mit 20%, die Eigengärten mit 10% des Regelnutzwertes pro m² bewertet.
- 9) Das Storage 1 als wohnungseigentumstaugliches Objekt wird mit 30% des Regelnutzwertes pro m² bewertet.



4. Einheiten Zuordnungsteile

Einheiten

Wohnungen	1,00
PKW- Garagen-Stellplätze	0,90
Storage	0,30

Zuordnungsteile

Zubehör Einlagerungsraum	0,20
Zubehör Eigengarten	0,10

Terrassen und Balkone werden durch Zuschläge zum Regelnutzwert von 25%, Dach- und Gartenterrassen von 20% der zugehörigen Wohnnutzfläche bewertet

5. Abstriche und Zuschläge

Abstriche

Wohnung mit ausschließlich nordseitiger Lage	A 1	-5,00%
Wohnung mit Lage über der Garagenabfahrt	A 2	-5,00%
Wohnung mit Lage im Erdgeschoß nahe Zugangsweg	A 3	-5,00%
Stellplatz Abschlag Randplatz oder seidl. Wände	A 4	-10,00%
Stellplatz Abschlag Längsparker	A 5	-10,00%

Zuschläge

Wohnung im (Dach-) Terrassengeschoß	Z 1	10,00%
Wohnung mit zusätzlichem Bad oder Dusche	Z 2	5,00%

5. Anmerkungen:

- Die Wohnungen Top 01/08 und 01/11 wurden zur Wohnung Top 01/08 zusammengelegt und die Wohnung 01/11 existiert nicht mehr.
- Die Wohnungen Top 01/12 und 01/15 wurden zur Wohnung Top 01/12 zusammengelegt und die Wohnung 01/15 existiert nicht mehr.
- Die Wohnungen Top 02/09 und 02/10 wurden zur Wohnung Top 02/09 zusammengelegt und die Wohnung 02/10 existiert nicht mehr.
- Die Einlagerungsräume ER 02/09 und ER 02/10 wurden zu Einlagerungsraum ER 02/09 zusammengelegt und der Einlagerungsraum ER 02/10 existiert nicht mehr.



Datum: Mittwoch, 26. Juli 2023

Seite: -5-

Hockegasse 49

Hockegasse 49												Abschläge			Zuschläge		Wohnung mit Loggia, Terr/Balkon															Zubehör			GESAMT				
												A 1	A 2	A 3	Z 1	Z 2																							
												Lage ausschließl. nordseitig	Lage über Garagenabfahrt	Lage EG nahe Zugangsweg	Zuschlag Terrassengeschoß	Wng mit zusätzl. Bad/Dusche	Summe Abzüge und Zuschläge	NW/m2 Wohnung	Nutzwert Wohnung NWkm2	Nutzwert Loggia NW/m2x0,5	Nutzwert Loggia 2 NW/m2x0,5	Wohnung+ Loggia	Nutzwert Balk/Terr NW/m2x0,25	Nutzwert Balk/Terr 2 NW/m2x0,25	Nutzwert Dachterr. NW/m2x0,2	Nutzwert Gartenterr NW/m2x0,2	Nutzwert Garten NW/m2x0,1	Nutzwert Einlager-Raum NW=0,2/m2											
Stiege	Geschoß	Top	WNF (1,0)	Loggia (0,5)m2	Loggia 2 (0,5)m2	Balk/Terr (0,25) m2	Balk/Terr 2 (0,25) m2	Dachterrassen (0,2)m2	Gartenterr. (0,2) m2	Eigengarten (0,1)m2		Einlager-raum (0,2) m2		-0,050	-0,050	-0,050	0,100	0,050	vom NW=1	NW/m2	NW Wohnung gesamt			gerund.	gerund.	gerund.	gerund.	gerund.	gerund.	gerund.	gerund.	gerund.	gerund.						
1	EG	01/01	58,56						7,02	01/01	39,65	01/01	3,03	-0,050					-0,050	0,950	55,632	0,000	0,000	55,632	56	0,000	0	0,000	0	0,000	0	1,334	4	0,61	1	62			
		01/02	71,04						32,76	01/02	74,95	01/02	3,80				-0,050		-0,050	0,950	67,488	0,000	0,000	67,488	67	0,000	0	0,000	0	0,000	0	6,224	6	7,12	7	0,76	1	81	
		01/03	57,94						19,17	01/03	66,97	01/03	3,80						0,000	1,000	57,940	0,000	0,000	57,940	58	0,000	0	0,000	0	0,000	0	3,834	4	6,70	7	0,76	1	70	
	1.ST	01/04	62,46	8,45									01/04	4,39	-0,050				-0,050	0,950	59,337	4,014	0,000	63,351	63	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,88	1	64	
		01/05	59,65				14,28	1,54					01/05	4,39				-0,050	0,950	56,668	0,000	0,000	56,668	57	3,392	3	0,366	1	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,88	1	62		
		01/06	74,71				26,56						01/06	4,39					0,000	1,000	74,710	0,000	0,000	74,710	75	6,640	7	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,88	1	83	
		01/07	57,94	10,12									01/07	3,50					0,000	1,000	57,940	5,060	0,000	63,000	63	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,70	1	64	
	2.ST	01/08	120,41	10,12	8,45								01/08	3,50					0,000	1,000	120,410	5,060	4,225	129,695	130	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,70	1	132	
		01/09	58,93				14,28	1,52					01/09	3,80					0,000	1,000	58,930	0,000	0,000	58,930	59	3,570	4	0,380	1	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,76	1	65	
		01/10	74,72				26,56						01/10	3,80					0,000	1,000	74,720	0,000	0,000	74,720	75	6,640	7	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,76	1	83	
	3.ST	01/12	120,98	10,00	8,45								01/12	4,39					0,000	1,000	120,980	5,000	4,225	130,205	130	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,88	1	132	
		01/13	59,65				14,28	1,54					01/13	4,39					0,000	1,000	59,650	0,000	0,000	59,650	60	3,570	4	0,385	1	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,88	1	66	
		01/14	74,71				26,67						01/14	4,39					0,000	1,000	74,710	0,000	0,000	74,710	75	6,668	7	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,88	1	83	
	1.DG	01/16	78,55				64,16		66,34				01/16	4,39				0,100	0,100	1,100	86,405	0,000	0,000	86,405	86	17,644	18	0,000	0	14,595	15	0,000	0	0,00	0	0,88	1	120	
		01/17	112,87				76,05		41,40				01/17	3,80				0,100	0,150	1,150	129,801	0,000	0,000	129,801	130	21,864	22	0,000	0	9,522	10	0,000	0	0,00	0	0,76	1	163	
2	EG	02/01	58,47						19,06	02/01	22,06	02/01	3,11	-0,050					-0,050	0,950	55,547	0,000	0,000	55,547	56	0,000	0	0,000	0	0,000	0	3,621	4	2,10	2	0,62	1	63	
		02/02	39,62						19,74	02/02	40,17	02/02	3,80						-0,050	0,950	37,639	0,000	0,000	37,639	38	0,000	0	0,000	0	0,000	0	3,751	4	3,82	4	0,76	1	47	
		02/03	66,54						28,38	02/03	114,07	02/03	3,62						-0,050	0,950	63,213	0,000	0,000	63,213	63	0,000	0	0,000	0	0,000	0	5,392	5	10,84	11	0,72	1	80	
		02/04	61,17						19,73	02/04	89,78	02/04	4,70						0,000	1,000	61,170	0,000	0,000	61,170	61	0,000	0	0,000	0	0,000	0	3,946	4	8,98	9	0,94	1	75	
	1.ST	02/05	58,47				10,32						02/05	4,61	-0,050				-0,050	0,950	55,547	0,000	0,000	55,547	56	2,451	2	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,92	1	59	
		02/06	56,24				9,56						02/06	4,65					0,000	1,000	56,240	0,000	0,000	56,240	56	2,390	2	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,93	1	59	
		02/07	78,37				19,15						02/07	4,88				0,050	0,050	1,050	82,289	0,000	0,000	82,289	82	5,027	5	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,98	1	88	
		02/08	61,16	13,06									02/08	4,84					0,000	1,000	61,160	6,530	0,000	67,690	68	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,97	1	69	
	2.ST	02/09	114,71				10,32	9,56					02/09	7,68				0,050	0,050	1,050	120,446	0,000	0,000	120,446	120	2,709	3	2,510	3	0,000	0	0,000	0	0,00	0	1,54	2	128	
		02/11	78,53				19,15						02/11	4,93				0,050	0,050	1,050	82,457	0,000	0,000	82,457	82	5,027	5	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,99	1	88	
		02/12	60,86	13,06									02/12	4,84					0,000	1,000	60,860	6,530	0,000	67,390	67	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,97	1	68	
	3.ST	02/13	58,47				10,32						02/13	4,88					0,000	1,000	58,470	0,000	0,000	58,470	58	2,580	3	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,98	1	62	
		02/14	56,24				9,56						02/14	3,63					0,000	1,000	56,240	0,000	0,000	56,240	56	2,390	2	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,73	1	59	
		02/15	78,84				19,15						02/15	4,93					0,000	1,000	78,840	0,000	0,000	78,840	79	4,788	5	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,99	1	85	
		02/16	61,19	12,95									02/16	3,80					0,000	1,000	61,190	6,475	0,000	67,665	68	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,00	0	0,76	1	69	
	1.DG	02/17	201,92				78,56	48,60	118,23				02/17	5,20				0,100	0,050	0,150	1,150	232,208	0,000	0,000	232,208	232	22,586	23	13,973	14	27,193	27	0,000	0	0,00	0	1,04	1	297
	SUMMEN			2333,92	77,76	16,90	448,93	62,76	225,97	145,86		447,65		142,64																								2726	



Hockegasse 49, Wien 18

bolldorf2architekten

Hockegasse 49 Stellplätze und Storage

	Stellplatz #	Fläche	Nutzwert/ m2	A4 Abschlag Randplatz oder seittl. Wände	A5 Abschlag Längsparker	Nutzwert pro m2 nach Abschlägen	Nutzwert gesamt	gerundet
				-0,10	-0,10			
1TG	01	12,50	0,900	-0,10		0,800	10,000	10
	02	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	03	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	04	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	05	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	06	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	07	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	08	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	09	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	10	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	11	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	12	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	13	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	14	12,50	0,900	-0,10		0,800	10,000	10
	15	15,00	0,900		-0,10	0,800	12,000	12
	16	15,00	0,900		-0,10	0,800	12,000	12
	17	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	18	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	19	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	20	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	21	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	22	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	23	12,50	0,900			0,900	11,250	11
	24	12,50	0,900	-0,10		0,800	10,000	10
2TG	Storage 1	8,49	0,300			0,300	2,547	3



Datum: Mittwoch, 26. Juli 2023

Seite 7

Hockegasse 49, Wien 18

Hockegasse 49 Zusammenfassung

Stiege	Gesch.	Top	Wohn- nutzfläche m2	Loggia (m2)	Loggia 2 (m2)	Fläche Terr/Balk. m2	Fläche Terr/Balk. 2 m2	Dach- terrasse (m2)	Garten- terrasse (m2)	Eingangsgarten (m2)		Einlagerungsraum (m2)		Nutzung	Nutzwert
										Nr.	Fläche	Nr.	Fläche		
1	EG	01/01	58,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,02	01/01	39,65	01/01	3,03	Wohnung mit Garten	62
		01/02	71,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,76	01/02	74,95	01/02	3,80	Wohnung mit Garten	81
		01/03	57,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,17	01/03	66,97	01/03	3,80	Wohnung mit Garten	70
	1.ST	01/04	62,46	8,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	01/04	4,39	Wohnung mit Loggia	64
		01/05	59,65	0,00	0,00	14,28	1,54	0,00	0,00		0,00	01/05	4,39	Wohnung mit Balkon/Terrasse	62
		01/06	74,71	0,00	0,00	26,56	0,00	0,00	0,00		0,00	01/06	4,39	Wohnung mit Balkon/Terrasse	83
	2.ST	01/07	57,94	10,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	01/07	3,50	Wohnung mit Loggia	64
		01/08	120,41	10,12	8,45	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	01/08	3,50	Wohnung mit Loggia	132
												01/11	4,39		
	3.ST	01/09	58,93	0,00	0,00	14,28	1,52	0,00	0,00		0,00	01/09	3,80	Wohnung mit Balkon/Terrasse	65
		01/10	74,72	0,00	0,00	26,56	0,00	0,00	0,00		0,00	01/10	3,80	Wohnung mit Balkon/Terrasse	83
		01/12	120,98	10,00	8,45	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	01/12	4,39	Wohnung mit Loggia	132
		01/13	59,65	0,00	0,00	14,28	1,54	0,00	0,00		0,00	01/13	4,39	Wohnung mit Balkon/Terrasse	66
		01/14	74,71	0,00	0,00	26,56	0,00	0,00	0,00		0,00	01/14	4,39	Wohnung mit Balkon/Terrasse	83
		01/16	78,55	0,00	0,00	64,16	0,00	66,34	0,00		0,00	01/16	4,39	Wohnung mit Balkon/Terr. u. Dachterrasse	120
	1.DG	01/17	112,87	0,00	0,00	76,05	0,00	41,40	0,00		0,00	01/17	3,80	Wohnung mit Balkon/Terr. u. Dachterrasse	163
2	EG	02/01	58,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,06	02/01	22,06	02/01	3,11	Wohnung mit Garten	63
		02/02	39,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,74	02/02	40,17	02/02	3,80	Wohnung mit Garten	47
		02/03	66,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,38	02/03	114,07	02/03	3,62	Wohnung mit Garten	80
	1.ST	02/04	61,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,73	02/04	89,78	02/04	4,70	Wohnung mit Garten	75
		02/05	58,47	0,00	0,00	10,32	0,00	0,00	0,00		0,00	02/05	4,61	Wohnung mit Balkon/Terrasse	59
		02/06	56,24	0,00	0,00	9,56	0,00	0,00	0,00		0,00	02/06	4,65	Wohnung mit Balkon/Terrasse	59
	2.ST	02/07	78,37	0,00	0,00	19,15	0,00	0,00	0,00		0,00	02/07	4,88	Wohnung mit Balkon/Terrasse	88
		02/08	61,16	13,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	02/08	4,84	Wohnung mit Loggia	69
		02/09	114,71	0,00	0,00	10,32	9,56	0,00	0,00		0,00	02/09	7,68	Wohnung mit Balkon/Terrasse	128
	3.ST	02/11	78,53	0,00	0,00	19,15	0,00	0,00	0,00		0,00	02/11	4,93	Wohnung mit Balkon/Terrasse	88
		02/12	60,86	13,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	02/12	4,84	Wohnung mit Loggia	68
		02/13	58,47	0,00	0,00	10,32	0,00	0,00	0,00		0,00	02/13	4,88	Wohnung mit Balkon/Terrasse	62
	1.DG	02/14	56,24	0,00	0,00	9,56	0,00	0,00	0,00		0,00	02/14	3,63	Wohnung mit Balkon/Terrasse	59
		02/15	78,84	0,00	0,00	19,15	0,00	0,00	0,00		0,00	02/15	4,93	Wohnung mit Balkon/Terrasse	85
		02/16	61,19	12,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	02/16	3,80	Wohnung mit Loggia	69
		02/17	201,92	0,00	0,00	78,56	48,60	118,23	0,00		0,00	02/17	5,20	Wohnung mit Balkon/Terr. u. Dachterrasse	297



Datum: Mittwoch, 26. Juli 2023

Seite: - 8 -

1TG	01	Stellplatz	10
	02	Stellplatz	11
	03	Stellplatz	11
	04	Stellplatz	11
	05	Stellplatz	11
	06	Stellplatz	11
	07	Stellplatz	11
	08	Stellplatz	11
	09	Stellplatz	11
	10	Stellplatz	11
	11	Stellplatz	11
	12	Stellplatz	11
	13	Stellplatz	11
	14	Stellplatz	10
	15	Stellplatz	12
	16	Stellplatz	12
	17	Stellplatz	11
	18	Stellplatz	11
	19	Stellplatz	11
	20	Stellplatz	11
	21	Stellplatz	11
	22	Stellplatz	11
	23	Stellplatz	11
	24	Stellplatz	10
2TG	Storage 1	Storage	3
Summe Nutzwerte			2992



Nutzwertgutachten für die Liegenschaft
EZ 11, Grundbuch 01501 Gersthof
1180 Wien, Hockegasse 49
GZ G 377/23/06/30
Wien, am 26. Juli 2023