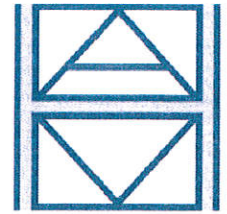


Gutachten

Schaffung von Wohnungseigentum
Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß §9 WEG 2002,
für die Liegenschaft in

7000 Eisenstadt, Wiener Straße 37 BT 1, BT 2 und BT 3
KG Kleinhöflein (30008), Gst. Nr. 263; EZ.: 1906



MICHAEL HEIN
ARCHITEKT

Es befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft 24 selbständige Räumlichkeiten.
Diese gliedern sich wie folgt:

- 4 Reihenhäuser
- 8 Wohnungen (Wohnhaus BT 2)
- 12 Kellerabteile
- 7 Abstellplätze (Garage)
- 17 Abstellplätze im Freien, nicht überdacht

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende Zubehöriteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002:

- 5 Terrassen
- 7 Balkone
- 5 Eigengärten

Im gemeinsamen Eigentum verbleiben im Sinne des § 2, WEG 2002 (nicht bewertet):

- Gänge
- Stiegenhäuser
- Strom-Wassermesserraum
- Technikraum
- Zufahrt Stellplätze
- Innenhof
- Müllraum
- Fahrrad-KiWa Raum

Grundlage dieses Gutachtens bilden die unten angeführten baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

- Plannr. 628/400/22 Lageplan v. 21.11.2022
- Plannr. 628/401-2/23 Erdgeschoss BT 1 v. 14.04.2023
- Plannr. 628/401-3/23 1.Stock BT 1 v. 14.04.2023
- Plannr. 628/401-4/23 Dachgeschoss BT 1 v. 14.05.2023
- Plannr. 628/402-2/22 Kellergeschoss BT 2 v. 12.12.2022
- Plannr. 628/402-3/22 Erdgeschoss BT 2 v. 25.05.2023
- Plannr. 628/402-4/22 1.Stock BT 2 v. 30.03.2023
- Plannr. 628/402-5/22 Dachgeschoss BT 2 v. 30.03.2023
- Plannr. 628/403-2/22 Grundrisse, Ansichten, Schnitt v. 26.07.2023

Baubescheide v. 10.12.2020 (131-9/A/0346/D/24106-2020)
v. 23.03.2023 (131-9/A/0417/D/5094-2023)

PS: Bemerkt wird, dass eine Ausfertigung dieses Gutachtens in
Entsprechung der Bestimmung des § 6 WEG 2002 der zuständigen
Baubehörde mit gleicher Post übermittelt wird.

Wien, 01.02.2024



DIPLOMIENGENIEUR
STAATLICH BEFUGT U. BEEIDET
A-1040 WIEN, FREUNDGASSE 5
TEL. (01) 587 05 55, FAX 15 DW
e-mail: mah-architekt@hein.at

NUTZWERTBERECHNUNG

Für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 2 Abs. 7 und 8 WEG 2002 i. d. F. v. 01.07.2022

7000 Eisenstadt, Wiener Straße 37 BT 1, BT 2 und BT 3
KG Kleinhöflein (30008), Gst. Nr. 263; EZ.: 1906

1.0 Grundlagen:

1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)

2.) Ausführungspläne

Plannr. 628/400/22 Lageplan v. 21.11.2022
Plannr. 628/401-2/23 Erdgeschoss BT 1 v. 14.04.2023
Plannr. 628/401-3/23 1.Stock BT 1 v. 14.04.2023
Plannr. 628/401-4/23 Dachgeschoss BT 1 v. 14.05.2023
Plannr. 628/402-2/22 Kellergeschoss BT 2 v. 12.12.2022
Plannr. 628/402-3/22 Erdgeschoss BT 2 v. 25.05.2023
Plannr. 628/402-4/22 1.Stock BT 2 v. 30.03.2023
Plannr. 628/402-5/22 Dachgeschoss BT 2 v. 30.03.2023
Plannr. 628/403-2/22 Grundrisse, Ansichten, Schnitt v. 26.07.2023

Planverfasser: Architekt Dipl. Ing. Michael Hein
1040 Wien, Freundgasse 5

3.) Baubescheid v. 10.12.2020 (131-9/A/0346/D/24106-2020)
v. 23.03.2023 (131-9/A/0417/D/5094-2023)

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende Räumlichkeiten:

24	selbständige Räumlichkeiten
24	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

diese gliedern sich wie folgt auf:

selbstständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Reihenhaus	4	4	0
Wohnung (Wohnhaus BT 2)	8	8	0
Kellerabteil	12	12	0
Abstellplatz (Garage)	7	7	0
Abstellplatz im Freien, nicht überdacht	17	17	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende Zubehöriteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehöriteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Terrassen	5	5	0
Balkon	7	7	0
Eingengärten	5	5	0

Im gemeinsamen Eigentum verbleiben im Sinne des § 2, WEG 2002 und wurden nicht bewertet:

Zubehöriteile (nicht bewertet)
Gänge
Stiegenhäuser
Strom-Wassermesserraum
Technikraum
Zufahrt Stellplätze
Innenhof
Müllraum
Fahrrad-KiWa Raum

2.00 Bewertung:

Die Nutzwerte der einzelnen Bestandsgegenstände werden, abgestellt auf je einem m² Nutzfläche als Produkt aus dem Ergebnis der Flächenberechnung und dem jeweils zutreffenden Regelnutzwert abgeleitet.

2.10 Erläuterungen:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedruckt (§ 8 Abs. 1 /1 WEG 2002).

RNW f. Wohnung	1,00
RNW f. Reihenhaus	1,20
RNW f. Terrasse	0,25
RNW f. Balkon	0,25
RNW f. Eigengarten	0,08
RNW f. Kellerabteil	0,35
RNW f. Stellplatz Garage	0,30
RNW f. Stellplatz im Freien nicht überdacht	0,15

2.20 Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

Abstriche

A1	2,50 %	Straßenlage (f. Reihenhaus)
A2	5,00 %	Erdgeschoss Hof
A3	2,50 %	Dachschräge
A4	2,50 %	f. große Flächen (größer als 130m ² , f. Wohneinheit)

Zuschläge

Z1	2,50 %	Dachterrasse
Z2	5,00 %	zusätzliches BAD

Ab- und Zuschläge

Bauteil	Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-/Zuschläge	%	NW/m²
BT 1		H-1	Reihenhaus	1,20	A1	-2,50	1,175
		H-2	Reihenhaus	1,20	A1	-2,50	1,175

Bauteil	Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-/Zuschläge	%	NW/m²
BT 2	EG	1	Wohnung	1,00	A2	-5,0	0,95
	EG	2	Wohnung	1,00			1,00
	EG	3	Wohnung	1,00			1,00
	1.STOCK	4	Wohnung	1,00			1,00
	1.STOCK	5	Wohnung	1,00			1,00
	1.STOCK	6	Wohnung	1,00			1,00
	DG	7	Wohnung	1,00	A3, Z1	+5,00	1,00
	DG	8	Wohnung	1,00	A4, Z1, Z2		1,05

Bauteil	Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-/Zuschläge	%	NW/m²
BT 3		RH 1	Reihenhaus	1,20			1,20
		RH 2	Reihenhaus	1,20			1,20

2.30 Nutzwurtermittlung:

Nr.*	Geschoß /Top	Bestandgegenstand	Nutzfläche m2	RNW	Einzel NW	Gesamt NW
------	-----------------	-------------------	------------------	-----	--------------	--------------

BT-1

HAUS 1	EG/H-1	Wohnung	37,96			
	1.STOCK/H-1	Wohnung	33,36			
	DG/H-1	Wohnung	<u>53,11</u>			
			124,43	1,175	146	
HAUS 1	EG/H-1	Terrasse	8,75	0,25	2	
	EG/H-1	Garten	8,83	0,08	1	
	DG/H-1	Balkon	20,55	0,25	5	154

HAUS 2	EG/H-2	Wohnung	40,40			
	1.STOCK/H-2	Wohnung	35,75			
	DG/H-2	Wohnung	<u>55,32</u>			
			131,47	1,175	154	
HAUS 2	EG/H-2	Terrasse	12,00	0,25	3	
	EG/H-2	Garten	15,50	0,08	1	
	DG/H-2	Balkon	24,30	0,25	6	164

BT-2

1	EG/TOP 1	Wohnung	61,48	0,95	58	
2	EG/TOP 1	Terrasse	12,50	0,25	3	
	EG/TOP 1	Garten	18,86	0,08	2	63

1	EG/TOP 2	Wohnung	99,38	1,00	99	
2	EG/TOP 2	Balkon	18,75	0,25	5	104

1	EG/TOP 3	Wohnung	49,28	1,00	49	
2	EG/TOP 3	Balkon	12,62	0,25	3	52

1	1.STOCK/TOP 4	Wohnung	89,47	1,00	89	
2	1.STOCK/TOP 4	Balkon	15,50	0,25	4	93

1	1.STOCK/TOP 5	Wohnung	98,62	1,00	99	
2	1.STOCK/TOP 5	Balkon	18,75	0,25	5	104

1	1.STOCK/TOP 6	Wohnung	49,28	1,00	49	
2	1.STOCK/TOP 6	Balkon	12,62	0,25	3	52

1	DG/TOP 7	Wohnung	51,04	1,00	51	
2	DG/TOP 7	Terrasse	10,66	0,25	3	54

1	DG/TOP 8	Wohnung	132,67	1,05	139	
2	DG/TOP 8	Terrasse	37,16	0,25	9	148

Nr.*	Geschoß /Top	Bestandgegenstand	Nutzfläche m2	RNW	Einzel NW	Gesamt NW
------	-----------------	-------------------	------------------	-----	--------------	--------------

BT-3

HAUS 1	EG/RH 1 DG/RH 1	Wohnung Wohnung	56,68	1,20	132	
			<u>53,24</u>			
			109,92			
HAUS 1	EG/RH 1 EG/RH 1	Terrasse Garten	14,69	0,25	4	145
			108,45	0,08	9	

HAUS 2	EG/RH 2 DG/RH 2	Wohnung Wohnung	56,68	1,20	132	
			<u>53,24</u>			
			109,92			
HAUS 2	EG/RH 2 EG/RH 2	Terrasse Garten	14,79	0,25	4	143
			92,79	0,08	7	

Abstellplatz im Freien, nicht überdacht

1	SP-1	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-2	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-3	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-4	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-5	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-6	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-7	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-8	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-9	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-10	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-11	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-12	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-13	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-14	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-15	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-16	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2
1	SP-17	Abstellplatz im Freien	12,5	0,15	2	2

Abstellplatz (Garage)

1	GP-1	Abstellplatz (Garage)	12,5	0,30	4	4
1	GP-2	Abstellplatz (Garage)	12,5	0,30	4	4
1	GP-3	Abstellplatz (Garage)	12,5	0,30	4	4
1	GP-4	Abstellplatz (Garage)	12,5	0,30	4	4
1	GP-5	Abstellplatz (Garage)	12,5	0,30	4	4
1	GP-6	Abstellplatz (Garage)	12,5	0,30	4	4
1	GP-7	Abstellplatz (Garage)	12,5	0,30	4	4

Nr.*	Geschoß /Top	Bestandgegenstand	Nutzfläche m2	RNW	Einzel NW	Gesamt NW
------	-----------------	-------------------	------------------	-----	--------------	--------------

Kellerraum

1	P.KELLER 1	Parteienkeller	4,22	0,35	1	1
1	P.KELLER 2	Parteienkeller	4,22	0,35	1	1
1	P.KELLER 3	Parteienkeller	4,22	0,35	1	1
1	P.KELLER 4	Parteienkeller	4,22	0,35	1	1
1	P.KELLER 5	Parteienkeller	4,22	0,35	1	1
1	P.KELLER 6	Parteienkeller	6,62	0,35	2	2
1	P.KELLER 7	Parteienkeller	5,56	0,35	2	2
1	P.KELLER 8	Parteienkeller	2,81	0,35	1	1
1	P.KELLER 9	Parteienkeller	2,81	0,35	1	1
1	P.KELLER 10	Parteienkeller	2,81	0,35	1	1
1	P.KELLER 11	Parteienkeller	2,81	0,35	1	1
1	P.KELLER 12	Parteienkeller	2,81	0,35	1	1

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:	BT 1 Reihenhäuser	318
	BT 2 Wohnung	670
	BT 3 Reihenhäuser	288
	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht	34
	Abstellplatz (Garage)	28
	Kellerraum (Parteienkeller)	14
	Gesamt	1352

3.00 GUTACHTEN und Zusammenfassung:

Aufteilung der einzelnen Anteile

Nr.	Geschoß/ Top	Bestandsgegenstand	Gesamt-NW	% Anteil
BT 1	Haus 1	Reihenhaus H-1	154/1352	11,39
	Haus 2	Reihenhaus H-2	164/1352	12,13
BT 2	EG/ TOP 1	Wohnung	63/1352	4,66
	EG/ TOP 2	Wohnung	104/1352	7,69
	EG/ TOP 3	Wohnung	52/1352	3,84
	1.STOCK/ TOP 4	Wohnung	93/1352	6,88
	1.STOCK/ TOP 5	Wohnung	104/1352	7,69
	1.STOCK/ TOP 6	Wohnung	52/1352	3,84
	DG/ TOP 7	Wohnung	54/1352	3,99
	DG/ TOP 8	Wohnung	148/1352	10,94
BT 3	Haus 1	Reihenhaus RH 1	145/1352	10,72
	Haus 2	Reihenhaus RH 2	143/1352	10,58
	HOF / SP-1	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-2	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-3	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-4	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-5	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-6	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-7	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-8	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-9	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-10	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-11	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-12	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-13	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-14	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-15	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-16	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
	HOF / SP-17	Abstellplatz im Freien	2/1352	0,15
BT 2	KG / GP-1	Abstellplatz (Garage)	4/1352	0,30
	KG / GP-2	Abstellplatz (Garage)	4/1352	0,30
	KG / GP-3	Abstellplatz (Garage)	4/1352	0,30
	KG / GP-4	Abstellplatz (Garage)	4/1352	0,30
	KG / GP-5	Abstellplatz (Garage)	4/1352	0,30
	KG / GP-6	Abstellplatz (Garage)	4/1352	0,30
	KG / GP-7	Abstellplatz (Garage)	4/1352	0,30
BT 2	KG / P.Keller 1	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 2	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 3	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 4	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 5	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 6	Kellerabteil	2/1352	0,15
	KG / P.Keller 7	Kellerabteil	2/1352	0,15
	KG / P.Keller 8	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 9	Kellerabteil	1/1352	0,07

Nr.	Geschoß/ Top	Bestandsgegenstand	Gesamt-NW	% Anteil
BT 2	KG / P.Keller 10	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 11	Kellerabteil	1/1352	0,07
	KG / P.Keller 12	Kellerabteil	1/1352	0,07

Zusammenfassung		
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:		1352/1352 100 %

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft EZ 1906, Gst. Nr. 263 des Grundbuches Kleinhöflein mit der Adresse: 7000 Eisenstadt, Wiener Straße 37, errechnet sich mit

1352

in Worten: Eintausenddreihundertundzweiundfünfzig

Wien, 01.02.2024

f.d.R.: