

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Mileta Rado

10 wohnungseigentumstaugliche Objekte
--

Diese gliedern sich wie folgt:

8 Wohnungen
1 Ordination
1 Hobbyraum

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genützt wird.

Auf der Liegenschaft befinden sich **k e i n e** Abstellplätze für KFZ.

Im Sinne des § 2 (3) des WEG 2002 gibt es folgendes Zubehörwohnungseigentum, das zu bewerten ist:

2 Archive (im Keller)
8 Kellerabteile

Sämtliche Zubehörobjekte sind nur über allgemeine Teile des Hauses erreichbar.

ALLGEMEINFLÄCHEN:

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. An Allgemeinflächen kann kein Nutzwert festgesetzt werden.

GRUNDLAGE:

Grundlage dieses Gutachtens bilden ausschließlich die vom AG zur Verfügung gestellten Unterlagen: Plankonsens der MA 37 sowie der Ortsaugenschein vom 22.02.2023

NUTZFLÄCHENERMITTLUNG:

Die Nutzflächen wurden - nach überschlagsmäßiger Kontrolle - dem jeweiligen baugenehmigten Planletzstand entnommen.

Die Nutzflächenaufstellung ist integrierender Bestandteil des Nutzwertgutachtens.

Die Topisierung erfolgte gemäß Bestand, bzw. Planstatus.

Eine Begehung und ggf. Vermessung der einzelnen Objekte ist auftragsgemäß nicht erfolgt.

Es wird vorausgesetzt, dass der baubehördliche Konsens, der dem Gutachten zugrunde liegt, flächenmäßig korrekt ist, bzw. außer Streit steht.

Bewertungstichtag ist Ausstellungsdatum.

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

KELLER

TOP H.1	Hobbyraum	Nutzfläche
	Hobbyraum	17,90 m²

Archiv 1	8,40 m ²
Archiv 2	11,40 m ²

ERDGESCHOSS

TOP O.1	Ordination	Nutzfläche
	Vorraum	3,30 m ²
	WC	2,20 m ²
	Warteraum	25,70 m ²
	Sprechzimmer	24,60 m ²
	Arbeitsraum	7,80 m ²
	Behandlungsraum	16,00 m ²
	Vorraum	4,80 m ²
	WC	1,90 m ²
	Teeküche	5,80 m ²
	Bad	4,00 m ²
	Büro	20,05 m ²
	Archiv/Ablage	10,65 m ²
		126,80 m²

Terrasse	15,00 m ²
Eigengarten	27,00 m ²

1. STOCK

TOP 1	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	3,80 m ²
	WC	1,60 m ²
	Bad	7,20 m ²
	Kochnische	4,00 m ²
	Zimmer	27,30 m ²
		43,90 m²

Kellerabteil K1	2,88 m ²
-----------------	---------------------

TOP 2	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	9,05 m ²
	Küche	16,67 m ²
	Zimmer	24,68 m ²
	Bad/WC	5,10 m ²
		55,50 m²

Kellerabteil K2	2,88 m ²
-----------------	---------------------

TOP 3	Wohnung	Nutzfläche
	Küche	12,70 m ²
	WC	1,30 m ²
	Zimmer	17,90 m ²
	Bad	4,70 m ²
		36,60 m²

Kellerabteil K3	2,88 m ²
-----------------	---------------------

2. STOCK

TOP 4	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	3,98 m ²
	WC	1,60 m ²
	Bad	7,04 m ²
	Kochnische	4,00 m ²
	Zimmer	27,98 m ²
		44,60 m²

Kellerabteil K4	5,04 m ²
-----------------	---------------------

TOP 5	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	9,25 m ²
	Kochnische	5,70 m ²
	Zimmer	37,20 m ²
	Bad/WC	5,40 m ²
		57,55 m²

Kellerabteil K5	5,40 m ²
-----------------	---------------------

TOP 6	Wohnung	Nutzfläche
	Küche	12,89 m ²
	Zimmer	1,40 m ²
	WC	18,40 m ²
	Bad	4,80 m ²
		37,49 m²

Kellerabteil K6	5,40 m ²
-----------------	---------------------

3. STOCK

TOP 7	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	16,47 m ²
	Bad	6,50 m ²
	Zimmer	22,25 m ²
	WC	1,90 m ²
	Küche	9,10 m ²
	Zimmer	43,50 m ²
	Kabinett	12,90 m ²
	Zimmer	20,60 m ²
	Vorraum	10,70 m ²
		143,92 m²

Kellerabteil K7	5,40 m ²
-----------------	---------------------

DACHGESCHOSS

TOP 8	Wohnung	Nutzfläche
	Diele	21,35 m ²
	Wohnraum	51,20 m ²
	Küche	11,90 m ²
	Arbeitsraum	10,80 m ²
	Abstellraum	1,44 m ²
	Abstellraum	2,64 m ²
	Bad	6,60 m ²
	WC	1,20 m ²
	Zimmer	26,75 m ²
		133,88 m²

Kellerabteil K8	5,40 m ²
Terrasse	10,40 m ²

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Wert 1,00 (Regelnutzwert per m²) als Bezugsbasis dient.

- 2.) Der Nutzwert eines wohnungseigentmstauglichen Objektes oder eines Zubehör-Wohnungseigentums wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt - § 8 (1) des WEG 2002.
Für Zubehörobjekte im Sinne des § 2(3) gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 - erster Satz, jedoch wird mindestens die Zahl "eins" eingesetzt.
Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abschlag von nicht mehr als 2 v H. rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen - §8 (2) WEG 2002.

- 3.) Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 des WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

BEWERTUNGSFAKTOREN:

REGELNUTZWERTE:

<u>WE-Objekt:</u>	Wohnung	1,000
	Ordination	1,000
	Hobbyraum (Keller)	0,300

<u>Zubehör:</u>	Archiv (Keller)	0,300
	Kellerabteil	0,200

ABSCHLÄGE:

A1	2,50%	Nutzfläche > 100,00m ²
A2	2,50%	Fehlende Querlüftung
A3	2,50%	Reine Lage einer Wohnung an verkehrsarmer Straße
A4	2,50%	Bad/Dusche mit WC in einem Raum (für Wohnungen)
A5	2,50%	Fehlender Vorraum
A6	5,00%	Teilweiser Raumverlust durch Wandschrägen im Dachgeschoss im Verhältnis zur Wohnnutzfläche
A7	2,50%	Kochnische in Einzelwohnraum (gilt nur für Kleinwohnungen)

ZUSCHLÄGE:

Z1	2,50%	Kleine Nutzfläche < 45,00m ²
Z2	12,50%	Lage/Belichtung einer Wohnung im Dachgeschoss, terrassengeschossähnliche Lage

Zuschlag gem. §8/2 WEG 2002:

Terrasse:

25,00% des Nutzwertes/m² der dazugehörigen Wohnnutzfläche

Eigengarten:

10,00%

Der Zugang in den Eigengarten muss im Gefahrenfall für Einsatzkräfte, bzw. für Revisionsarbeiten an der Hoffassade gewährleistet sein. Gem. Bescheid vom 28.09.1989 (GZ 1180/89 Zubau Überdachung Müllgefäße) ist der erforderliche Zugang zum Hof an der Schmalseite der Wetterschutzkonstruktion vorzusehen.

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
--------------------	--------	----------	----------------	---------	------------	------------

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE:

KELLER

TOP H.1

Hobbyraum

Nutzfläche	17,90	0,300		0,300	5	
Archiv 1	8,40	0,300		0,300	3	
Archiv 2	11,40	0,300		0,300	3	11

ERDGESCHOSS

TOP O.1

Ordination mit Terrasse und Eigengarten

Nutzfläche	126,80	1,000	A1	0,975	124	
Terrasse	15,00	0,250		0,244	4	
Eigengarten *	27,00	0,100		0,100	3	131

1. STOCK

TOP 1

Wohnung

Nutzfläche	43,90	1,000	A7,Z1	1,000	44	
Kellerabteil K1	2,88	0,200		0,200	1	45

TOP 2

Wohnung

Nutzfläche	55,50	1,000	A2,A3,A4	0,925	51	
Kellerabteil K2	2,88	0,200		0,200	1	52

TOP 3

Wohnung

Nutzfläche	36,60	1,000	A5,Z1	1,000	37	
Kellerabteil K3	2,88	0,200		0,200	1	38

* Im Gefahrenfall, bzw. für Revisionsarbeiten an der Hoffassade muss der Zugang in den Eigengarten gewährt werden.

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
--------------------	--------	----------	----------------	---------	------------	------------

2. STOCK

TOP 4

Wohnung

Nutzfläche	44,60	1,000	A7,Z1	1,000	45	
Kellerabteil K4	5,04	0,200		0,200	1	46

TOP 5

Wohnung

Nutzfläche	57,55	1,000	A2,A3,A4	0,925	53	
Kellerabteil K5	5,40	0,200		0,200	1	54

TOP 6

Wohnung

Nutzfläche	37,49	1,000	A5,Z1	1,000	37	
Kellerabteil K6	5,40	0,200		0,200	1	38

3. STOCK

TOP 7

Wohnung

Nutzfläche	143,92	1,000	A1	0,975	140	
Kellerabteil K7	5,40	0,200		0,200	1	141

DACHGESCHOSS

TOP 8

Wohnung mit Terrasse

Nutzfläche	133,88	1,000	A1,A6,Z2	1,050	141	
Kellerabteil K8	5,40	0,200		0,200	1	
Zuschlag Terrasse	10,40	0,250		0,263	3	145

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE

701

ZUSAMMENFASSUNG:

AUFLISTUNG SÄMTLICHER WE-OBJEKTE		MINDESTANTEIL
Top H.1		11 / 701
Top O.1		131 / 701
Top 1		45 / 701
Top 2		52 / 701
Top 3		38 / 701
Top 4		46 / 701
Top 5		54 / 701
Top 6		38 / 701
Top 7		141 / 701
Top 8		145 / 701
		701 / 701