

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft:

Adresse: **1210, Schuchardtstraße 22 id.
In der goldenen Erden 18 und 30**
Einlagezahl: 2330
Grundstücks.nr.: .847
Grundbuch: 01616 Stammersdorf
Bezirksgericht: Floridsdorf

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des §9 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002 -BGBl .Nr.70/2002 i.d.F.Novelle 2022, BGBl.I Nr.222/2021

Wien, am 16.06.2025

Elektronische Beurkundungssignatur

Signator:in Dipl.-Ing Vera Korab
Befugnis Architektin
Kanzleisitz Wien
Datum / Zeit-UTC 16.06.2025 / 18:37:00
Prüfinformation <https://www.signaturpruefung.gv.at>

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument ist gemäß EU Verordnung 910/2014 (eIDAS) einem handschriftlich unterzeichneten Dokument grundsätzlich rechtlich gleichgestellt.

zt:archiv



Allgemeine Angaben:

Auftraggeber: Schuchardt Projekt GmbH
1050, Margaretenstraße 137/2

Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft
Einlagezahl 2330 Grundbuch 01616 Stammersdorf
zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 idF. der Novelle 2022.

Bewertungsstichtag: 16.06.2025

Unterlagen/Grundlagen:

- das Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 idF. der Novelle 2022
- Grundbuchsauszug
- die Nutzflächen sind aus genehmigten Bauplänen ermittelt
- Baubescheide
- behördlich genehmigte Baupläne
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG
- Erfahrungswerte der MA25 über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten nach dem WEG 2002, Stand Oktober 2006

behördliche Baugenehmigungen:

M.Abt.37/XXI-In der goldenen Erden 18 - 1/58 vom 17.2.1958
MA 37/7029-1/2014 vom 4.3.2014 (Änd. Top 9+10)

Befund:**Grundbuchsstand:**

Adresse: 1210, Schuchardtstraße 22 id.
 In der goldenen Erden 18 und 30
 Einlagezahl: 2330
 Grundstücks.nr.: .847
 Grundbuch: 01616 Stammersdorf
 Bezirksgericht: Floridsdorf

Beschreibung der Liegenschaft:

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, dem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem Rohdachboden.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs.2 des WEG 2002 id. F. der Novelle 2022 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

insgesamt: 11 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

11	Wohnungen
0	sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
0	Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

davon wurden bewertet:

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnung	11	0

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Sämtliche nicht ausdrücklich angeführten Teile der Liegenschaft verbleiben im gemeinsamen Eigentum

Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte von der Sachverständigen nach den Einreichplänen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungen. Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF der Novelle 2022 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF der Novelle 2022.

Zur einfacheren bildlichen Darstellung der Urkunde wurden die angeführten Zahlen auf drei Kommastellen gerundet. Bei der Berechnung der Nutzwerte wurde jedoch im Hintergrund mit den genauen Zahlen ohne Kommastellenbegrenzung gerechnet.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF der Novelle 2022).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF Novelle 2022).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF der Novelle 2022 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für eine Standardwohnung im 1.Stock mit Vorraum, WC, Bad, Küche und Zimmer angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Top.

Regelnutzwerte

Es wurden folgende Regelnutzwerte für das gegenständliche Objekt festgesetzt:

RNW	Wohnung	1,00
Zubehör		
RNW	Dachboden	0,35

Es wurden folgende Zu-und Abschläge angewandt:

Abschläge	Bezeichnung	%
A1	Lage im EG bei Wohnung	-10,00%
A2	fehlendes Bad	-10,00%
A3	fehlendes WC	-10,00%
A4	Lage im 2.OG ohne Lift	-2,50%

Zuschläge	Bezeichnung	%
------------------	--------------------	----------

Loggien werden mit 50% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes bewertet.
Terrassen und Balkone werden bis zu einer Größe von 50% der dazugehörigen Wohnung mit 25% des Wohnungsnutzwertes bewertet, bei einer Größe von 50-100% mit 20% und bei einer Größe von über 100% der Wohnung mit 15% des Wohnungsnutzwertes der betreffenden Wohnung bewertet.

Top 1	Wohnung	Erdgeschoß	20,31 m ²	14
-------	---------	------------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	9,00 m ²
Zimmer	11,31 m ²
Summe	20,31 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i>		
	A1 Lage im EG bei Wohnung	-10,00%
	A2 fehlendes Bad	-10,00%
	A3 fehlendes WC	-10,00%
<i>Zuschläge:</i>		
Summe Zu-und Abschläge		-30,00%
Nutzwert /m ²		0,700

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 1	20,31 m ²	0,700	14,217	14
	Nutzwert			14

Top 2	Wohnung	Erdgeschoß	28,58 m ²	20
-------	---------	------------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	9,00 m ²
Zimmer	19,58 m ²
Summe	28,58 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i>		
	A1 Lage im EG bei Wohnung	-10,00%
	A2 fehlendes Bad	-10,00%
	A3 fehlendes WC	-10,00%
<i>Zuschläge:</i>		
Summe Zu-und Abschläge		-30,00%
Nutzwert /m ²		0,700

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 2	28,58 m ²	0,700	20,006	20
	Nutzwert			20

Top 3	Wohnung	Erdgeschoß	27,16 m ²	19
-------	---------	------------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung .

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	9,35 m ²
Zimmer	17,81 m ²
Summe	27,16 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i> .		
	A1 Lage im EG bei Wohnung	-10,00%
	A2 fehlendes Bad	-10,00%
	A3 fehlendes WC	-10,00%
<i>Zuschläge:</i> .		
Summe Zu-und Abschläge		-30,00%
Nutzwert /m ²		0,700

Nutzwertberechnung .

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 3	27,16 m ²	0,700	19,012	19
	Nutzwert			19

Top 4	Wohnung	Erdgeschoß	24,84 m ²	17
-------	---------	------------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung .

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	8,04 m ²
Zimmer	16,80 m ²
Summe	24,84 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i> .		
	A1 Lage im EG bei Wohnung	-10,00%
	A2 fehlendes Bad	-10,00%
	A3 fehlendes WC	-10,00%
<i>Zuschläge:</i> .		
Summe Zu-und Abschläge		-30,00%
Nutzwert /m ²		0,700

Nutzwertberechnung .

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 4	24,84 m ²	0,700	17,388	17
	Nutzwert			17

Top 5	Wohnung	1.Stock	29,25 m ²	23
-------	---------	---------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung .

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	9,00 m ²
Zimmer	20,25 m ²
Summe	29,25 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i> .		
	A2 fehlendes Bad	-10,00%
	A3 fehlendes WC	-10,00%
<i>Zuschläge:</i> .		
Summe Zu-und Abschläge		-20,00%
Nutzwert /m ²		0,800

Nutzwertberechnung .

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 5	29,25 m ²	0,800	23,400	23
	Nutzwert			23

Top 6	Wohnung	1.Stock	29,25 m ²	23
-------	---------	---------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung .

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	9,00 m ²
Zimmer	20,25 m ²
Summe	29,25 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i> .		
	A2 fehlendes Bad	-10,00%
	A3 fehlendes WC	-10,00%
<i>Zuschläge:</i> .		
Summe Zu-und Abschläge		-20,00%
Nutzwert /m ²		0,800

Nutzwertberechnung .

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 6	29,25 m ²	0,800	23,400	23
	Nutzwert			23

Top 7	Wohnung	1.Stock	28,77 m ²	23	
Nutzflächenaufstellung					
	Raum	Wohnnutzfläche			
	Küche	9,66 m ²			
	Zimmer	19,11 m ²			
	Summe	28,77 m ²			
Nutzwerte/m²					
	Regelnutzwert Objekt	RNW Wohnung	1,000		
	<i>Abschläge:</i>				
		A2 fehlendes Bad	-10,00%		
		A3 fehlendes WC	-10,00%		
	<i>Zuschläge:</i>				
	Summe Zu-und Abschläge	-20,00%			
	Nutzwert /m ²	0,800			
Nutzwertberechnung					
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 7		28,77 m ²	0,800	23,016	23
		Nutzwert	23		

Top 8	Wohnung	1.Stock	26,40 m ²	21	
Nutzflächenaufstellung					
	Raum	Wohnnutzfläche			
	Küche	8,40 m ²			
	Zimmer	18,00 m ²			
	Summe	26,40 m ²			
Nutzwerte/m²					
	Regelnutzwert Objekt	RNW Wohnung	1,000		
	<i>Abschläge:</i>				
		A2 fehlendes Bad	-10,00%		
		A3 fehlendes WC	-10,00%		
	<i>Zuschläge:</i>				
	Summe Zu-und Abschläge	-20,00%			
	Nutzwert /m ²	0,800			
Nutzwertberechnung					
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 8		26,40 m ²	0,800	21,120	21
		Nutzwert	21		

Top 9+10	Wohnung	2.Stock	57,50 m ²	56
----------	---------	---------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
Vorraum	3,60 m ²
WC	1,55 m ²
Bad	2,95 m ²
AR mit Kochgel.	8,90 m ²
Zimmer	20,25 m ²
Zimmer	20,25 m ²
Summe	57,50 m ²

Nutzwerte/m²

Regelnutzwert Objekt	RNW	
Wohnung		1,000
<i>Abschläge:</i>		
A4 Lage im 2.OG ohne Lift		-2,50%
<i>Zuschläge:</i>		
Summe Zu-und Abschläge		-2,50%
Nutzwert /m ²		0,975

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 9+10	57,50 m ²	0,975	56,063	56
	Nutzwert			56

Top 11	Wohnung	2.Stock	28,77 m ²	22
--------	---------	---------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	9,66 m ²
Zimmer	19,11 m ²
Summe	28,77 m ²

Nutzwerte/m²

Regelnutzwert Objekt	RNW	
Wohnung		1,000
<i>Abschläge:</i>		
A2 fehlendes Bad		-10,00%
A3 fehlendes WC		-10,00%
A4 Lage im 2.OG ohne Lift		-2,50%
<i>Zuschläge:</i>		
Summe Zu-und Abschläge		-22,50%
Nutzwert /m ²		0,775

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 11	28,77 m ²	0,775	22,297	22
	Nutzwert			22

Top 12	Wohnung	2.Stock	Dachboden 1;	26,40 m ²	62
--------	---------	---------	--------------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
Küche	8,40 m ²
Zimmer	18,00 m ²
Summe	26,40 m ²

Zubehör:

Dachboden 1	36,00 m ² Dachboden
Dachboden 2	83,00 m ² Dachboden

Nutzwerte/m²

Regelnutzwert Objekt	RNW	
Wohnung		1,000

Abschläge:

A2 fehlendes Bad	-10,00%
A3 fehlendes WC	-10,00%
A4 Lage im 2.OG ohne Lift	-2,50%

Zuschläge:

Summe Zu-und Abschläge	-22,50%
Nutzwert /m ²	0,775

Zubehör:

Dachboden 1 Dachboden	0,350
Dachboden 2 Dachboden	0,350

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 12	26,40 m ²	0,775	20,460	20
Zubehör:				
Dachboden 1	36,00 m ²	0,350	12,600	13
Dachboden 2	83,00 m ²	0,350	29,050	29
	Nutzwert			62

ZUSAMMENFASSUNG

Objekt	WE-Objekt	Zubehör	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	Mindestanteile	% Anteile
Top 1	Wohnung		Erdgeschoß	20,31 m ²	14	28 / 600	4,67%
Top 2	Wohnung		Erdgeschoß	28,58 m ²	20	40 / 600	6,67%
Top 3	Wohnung		Erdgeschoß	27,16 m ²	19	38 / 600	6,33%
Top 4	Wohnung		Erdgeschoß	24,84 m ²	17	34 / 600	5,67%
Top 5	Wohnung		1.Stock	29,25 m ²	23	46 / 600	7,67%
Top 6	Wohnung		1.Stock	29,25 m ²	23	46 / 600	7,67%
Top 7	Wohnung		1.Stock	28,77 m ²	23	46 / 600	7,67%
Top 8	Wohnung		1.Stock	26,40 m ²	21	42 / 600	7,00%
Top 9+10	Wohnung		2.Stock	57,50 m ²	56	112 / 600	18,67%
Top 11	Wohnung		2.Stock	28,77 m ²	22	44 / 600	7,33%
Top 12	Wohnung	Dachboden 1; Dachboden 2	2.Stock	26,40 m ²	62	124 / 600	20,67%
Gesamtnutzwert					300	600 / 600	100,00%

ZUBEHÖR:

