



DIPL.-ING. KARL KLUG

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN
1130 Wien, Fasangartensiedlung 11/4
E-Mail: klug.karl@gmail.com Mobiltelefon 0680 / 4066139

NUTZWERTGUTACHTEN

Im Sinne des WEG 2002, BGBL. I Nr. 70/2002
Betreffend die Liegenschaft

1180 Wien, Schöffelgasse 45
EZ: 278
GRUNDBUCH: 01501 Gersthof
BEZIRKSGERICHT: Döbling

Auftraggeber: SETUP Auhofstraße 181 GMBH (FN 372866 h)
Parkring 12
1010 Wien

Zweck: Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der
Wohnungen und der sonstigen
wohnungseigentumstauglichen Objekte der
Liegenschaft zum Zweck der Begründung von
Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002.

Stichtag: 30.6.2014



BEFUND

Grundlagen:

- Das Bauansuchen vom 15.11.2013
- Die Einreichpläne vom 29.10.2013 über die Errichtung eines Zubaus den Einbau eines Aufzuges und eines Dachgeschoßausbaues.
- Ausführungsplanung vom 18.12.2013
- Verständigung der MA 37 zur GZ MA37/18-45471-1/2013 vom 10.06.2013 über vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO über die Errichtung eines Dachgeschoßzubaus und eines Viergeschossigen Zubaus
- Grundbuchauszug vom 24.6.2014

Nutzflächenaufstellung:

Die Nutzflächen wurden den v.a. Plangrundlagen entnommen. Die Maße und Flächen wurden stichprobenweise kontrolliert. Der Planverfasser haftet jedoch für die Richtigkeit der Planangaben. Die Plangrundlagen liegen beim AG und dem SV auf.

GUTACHTEN

Erläuterungen

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugswert dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.

Nutzwerte von Zubehörteilen gem. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Nicht bewertete Teile:

- Stiegenhäuser, Eingang, Lift und Gänge
- Lichthöfe, Innenhof
- Andere nicht zugeordnete Räume im KG

Nutzwertberechnung, Zu – und Abschläge:

Die Ableitung der Nutzwerte folgt aus der Berufserfahrung des SV und den Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002 (BGBL I 2002/70, inkl. WRN 2006) aus dem Heft 4/2007 „Der Sachverständige“.

Der Terrassen/Balkon-Zuschlag wird im Allgemeinen aus dem gerundeten Produkt Bewertungsfaktor (das ist ein Prozentsatz zwischen 15% und 25% des dazugehörenden Wohnungsnutzwertes in Abhängigkeit von Verhältnis zwischen der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes und der Fläche der Terrasse/Balkon) x Fläche Terrasse/Balkon gebildet.

Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen (§ 8 Abs.3 WEG 2002).

BERECHNUNG DER NUTZWERTE

Schöffelgasse 45

Gesch.	Top	Gegenstand	ges.m2	Z	Begründung	RNW	Einzel	Gesamt
				A			NW	NW
P	2+3a	Wohnung	106,63			1,000		
				-0,025	Stockwerkslage EG	0,975	104	
		Balkon	6,87		Balkonzuschlag		2	
		Zubehör						
		ELR 2	2,16			0,300	1	
		ELR 3	2,15			0,300	1	108
P	3	Wohnung	30,11			1,000		
				-0,025	Stockwerkslage EG			
				-0,025	KÜ schlecht belichtet	0,950	29	
		Zubehör						
		ELR 8	3,03			0,300	1	30
1.ST	4	Wohnung	61,77			1,000	62	
		Zubehör						
		ELR 4	2,18			0,300	1	63
1.ST	5	Wohnung	80,27			1,000	80	
		Balkon	5,31		Balkonzuschlag		1	
		Zubehör						
		ELR 5	2,22			0,300	1	82
2.ST	6	Wohnung	72,85			1,000	73	
		Zubehör						
		ELR 6	2,07			0,300	1	74
2.ST	7	Wohnung	69,87			1,000	70	
		Zubehör						
		ELR 7	3,60			0,300	1	71
DG	8	Wohnung	206,17			1,000		
				-0,050	Dachschrägen			
				0,050	Zusätzl. Naßraum	1,000	206	
		Terrasse	11,13					
		Terrasse	13,57					
			24,70		Terrassenzuschlag		6	
		Zubehör						
		ELR 1	5,67			0,300	2	214
EG	9	Wohnung	94,11			1,000		
				-0,025	Stockwerkslage EG	0,975	92	
		Garten	36,69			0,100	4	
		Terrasse	11,00		Terrassenzuschlag		3	
		Zubehör						

		ELR 9	2,39			0,300	1	100
1.ST	10	Wohnung	97,68			1,000	98	
		Balkon	11,16		Balkonzuschlag		3	
		Zubehör						
		ELR 10	2,37			0,300	1	102
2.ST	11	Wohnung	92,15			1,000	92	
		Balkon	11,16		Balkonzuschlag		3	
		Zubehör						
		ELR 11	2,37			0,300	1	96
DG	12	Wohnung	130,39			1,000		
				-0,050	Dachschrägen			
				0,050	Zusätzl. Naßraum	1,000	130	
		Balkon	11,16		Balkonzuschlag		3	
		Terrasse	11,13		Terrassenzuschlag		3	
		Zubehör						
		ELR 12	5,39			0,300	2	138

Summe aller Nutzwerte 1078

Mindestanteile

Der Mindestanteil gemäß § 2 Abs. 9 des WEG ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Top	Gegenstand	Anteil	Prozentanteil
2+3a	Wohnung	108/1078	10,0186%
3	Wohnung	30/1078	2,7829%
4	Wohnung	63/1078	5,8442%
5	Wohnung	82/1078	7,6067%
6	Wohnung	74/1078	6,8646%
7	Wohnung	71/1078	6,5863%
8	Wohnung	214/1078	19,8516%
9	Wohnung	100/1078	9,2764%
10	Wohnung	102/1078	9,4620%
11	Wohnung	96/1078	8,9054%
12	Wohnung	138/1078	12,8015%

**Summe der Nutzwerte aller
Liegenschaftsanteile**

1078 /1078

100,000 %



GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß
§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
für die Liegenschaft

1180 Wien, Schöffelgasse 45
EZ: 278
GRUNDBUCH: 01501 Gersthof
BEZIRKSGERICHT: Döbling

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
auf der vorgenannten Liegenschaft befinden sich

11 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt :

11 Wohnungen

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Grundlagen: Wie im Nutzwertgutachten



Der allg. beid. u. gerichtl. zertif.
Sachverständige
DI Karl KLUG
Wien, am 30.6.2014