

Fax Herr Ing. Seybold / b. Kitten



Dipl.-Ing.

FRANZ BESIN

Gew.Architekt • Zivilingenieur für Hochbau • Baumeister • Zimmermeister

A-2401 Fischamend • Am Rosenhügel 41 • Tel: 0043-(0)2232/77616 • Fax: 0043-(0)2232/77617

WEZ - Vertrag folgt

Fischamend, am 03.03.1997

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft

1100 WIEN, LAXENBURGER STRASSE 88

EZ. 786 GST.NR. .821/61 KG. 01102 Inzersdorf Stadt

Weg
HOLLAND BLUMEN

Gesellschaft m.b.H.

Postanschrift: Industriestr. 11

2201 HAGENBRUNN

Grundlagen:

- 1) Gutachten gem. § 12 Abs.2 Zi.2 WEG 1975 vom 03.03.1997 des D.I. Franz Besin, 2401 Fischamend, Am Rosenhügel 41, samt den darin angeführten Plänen als Grundlage zur Nutzflächenberechnung.
- 2) Nutzflächenberechnung vom 03.03.1997 des D.I. Franz Besin, 2401 Fischamend, Am Rosenhügel 41, an Hand der baubehördlich genehmigten Pläne.
Anstelle der Planmaße wurden Naturmaße genommen.



Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut des, gemäß § 12 Abs.2 Z.2 WEG 1975 ausgestellten, Gutachtens des D.I. Franz Besin, 2401 Fischamend, Am Rosenhügel 41 vom 03.03.1997

13 selbständige Räumlichkeiten,

davon sind sämtliche Räume zu bewerten.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende Liegenschaftsanteile die gemäß § 1 Abs.2 WEG 1975 bewertet und nachstehenden selbständigen Einheiten zugeordnet werden:

Erdgeschoß /	Top 1	Geschäftslokal	Lichthof Kellerabteil 1 Kellerabteil 2 Kellerabteil 3 Kellerabteil 4 Kellerabteil 5 Kellerabteil 6 Kellerabteil 7 Kellerabteil 8 Kellerabteil 9 Kellerabteil 10 Kellerabteil 11 Kellerabteil 12 Kellerabteil 13 Kellerabteil 14 Kellerabteil 15
1. Stock /	Top 2	Wohnung	Terrasse
1. Stock /	Top 3	Wohnung	Terrasse
Dachgeschoß /	Top 12	Wohnung	Terrasse im 2.DG. Abstellraum im 2.DG.
Dachgeschoß /	Top 13	Wohnung	Terrasse im 2.DG. Abstellraum im 2.DG.

Geschoß / Top-Nr.		Bestandsgegenstand	Nutzwert
EG	1	Geschäftslokal Lichthof Kellerabteil 1 Kellerabteil 2 Kellerabteil 3 Kellerabteil 4 Kellerabteil 5 Kellerabteil 6 Kellerabteil 7 Kellerabteil 8 Kellerabteil 9 Kellerabteil 10 Kellerabteil 11 Kellerabteil 12 Kellerabteil 13 Kellerabteil 14 Kellerabteil 15	284
1. Stock	2	Wohnung Terrasse	84
	3	Wohnung Terrasse	90
2. Stock	4	Wohnung	71
	5	Wohnung	65
3. Stock	6	Wohnung	75
	7	Wohnung	73
4. Stock	8	Wohnung	76
	9	Wohnung	73
5. Stock	10	Wohnung	76
	11	Wohnung	73
DG	12	Wohnung Abstellraum im 2.DG. Terrasse im 2.DG.	94
	13	Wohnung Abstellraum im 2.DG. Terrasse im 2.DG.	90
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			1.224

ABSTRICHE / ZUSCHLÄGE

VORBEMERKUNG :

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach den gemachten Erfahrungen festgesetzt.
2. Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrasse) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörenden selbständigen Einheit.
3. Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

RNW für Wohnung mit Normalausstattung	1.00
RNW für Geschäftslokal samt Lagerräume	1.25
RNW für Kellerabteil	0.15
RNW für Lichthof nicht überdacht	0.20
RNW für Abstellraum im 2. DG. / Top 12+13	0.30
RNW für Terrasse / Top 2+3	20 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes
RNW für Terrasse / Top 12+13	25 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes

ABSTRICHE :

	%	Begründung
A 1	5.00	für Dachschrägen
A 2	5.00	für Dachflächenfenster

ZUSCHLÄGE :

	%	Begründung
Z 1	15.00	für Wohnung mit Terrasse / Top 12+13
Z 2	10.00	für Wohnung mit Terrasse / Top 2+3
Z 3	2.50	für zusätzliche Dusche / Top 12+13

Bestandsgegenstand	Regel- Nutzw.	Abstriche/ Zuschläge	Nutzwert /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
--------------------	------------------	-------------------------	-----------------	-----------------	---------------------	---------------------

ERDGESCHOSS - TOP 1

Geschäftslokal mit

Lagerräumen	1.25		1.250	212.99	266	
Lichthof	0.20		0.200	12.20	2	
Kellerabteil 1	0.15		0.150	13.69	2	
Kellerabteil 2	0.15		0.150	2.37	1	
Kellerabteil 3	0.15		0.150	2.43	1	
Kellerabteil 4	0.15		0.150	2.45	1	
Kellerabteil 5	0.15		0.150	4.36	1	
Kellerabteil 6	0.15		0.150	3.35	1	
Kellerabteil 7	0.15		0.150	3.03	1	
Kellerabteil 8	0.15		0.150	3.53	1	
Kellerabteil 9	0.15		0.150	3.47	1	
Kellerabteil 10	0.15		0.150	3.10	1	
Kellerabteil 11	0.15		0.150	3.52	1	
Kellerabteil 12	0.15		0.150	3.48	1	
Kellerabteil 13	0.15		0.150	3.00	1	
Kellerabteil 14	0.15		0.150	3.69	1	
Kellerabteil 15	0.15		0.150	8.92	1	284

1. STOCK - TOP 2

Wohnung	1.00	Z2	1.100	64.72	71	
Terrasse	20 %	von Nutzwert der Top 2	0.220	58.54	13	84

1. STOCK - TOP 3

Wohnung	1.00	Z2	1.100	71.00	78	
Terrasse	20 %	von Nutzwert der Top 3	0.220	53.09	12	90

2. STOCK - TOP 4

Wohnung	1.00		1.000	71.14	71	71
---------	------	--	-------	-------	----	----

2. STOCK - TOP 5

Wohnung	1.00		1.000	64.54	65	65
---------	------	--	-------	-------	----	----

3. STOCK - TOP 6

Wohnung	1.00		1.000	75.25	75	75
---------	------	--	-------	-------	----	----

Bestandsgegenstand	Regel- Nutzw.	Abstriche/ Zuschläge	Nutzwert /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
<u>3. STOCK - TOP 7</u>						
Wohnung	1.00		1.000	72.93	73	73
<u>4. STOCK - TOP 8</u>						
Wohnung	1.00		1.000	75.53	76	76
<u>4. STOCK - TOP 9</u>						
Wohnung	1.00		1.000	72.86	73	73
<u>5. STOCK - TOP 10</u>						
Wohnung	1.00		1.000	75.53	76	76
<u>5. STOCK - TOP 11</u>						
Wohnung	1.00		1.000	72.66	73	73
<u>DACHGESCHOSS - TOP 12</u>						
Wohnung	1.00	A1,A2,Z1,Z3	1.075	75.06	81	
Terrasse	25 %	von Nutzwert der Top 12	0.268	21.18	6	
Abstellraum	0.30		0.300	22.49	7	94
<u>DACHGESCHOSS - TOP 13</u>						
Wohnung	1.00	A1,A2,Z1,Z3	1.075	72.73	78	
Terrasse	25 %	von Nutzwert der Top 13	0.268	21.33	6	
Abstellraum	0.30		0.300	20.43	6	90

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile

1.224