



**Dipl.-Ing. Hans D. Wistawel**

Zivilingenieur für Bauwesen

2340 Mödling, Weißes Kreuz Gasse 109/2/5

## **NUTZWERTGUTACHTEN**

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2Z3/4/5 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft

**Lieblgasse 9 ident Silenegasse 37, 1220 Wien**

**EZ 3474, GST 341/23 KG 01660 Kagan**

### **Grundlagen:**

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
- 3.) „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ von Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, 4. Auflage
- 4.) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten vom 02.06.2023 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. Wistawel
- 5.) Baubehördlich bewilligter Einreichplan, verfasst von Mayer Lenzinger Partner Architekt Herwig Mayer, mit Baubewilligungsbescheid vom 12.04.2019, AZ: MA 37/1029959-2018-1 sowie dem der Fertigstellung zugrunde liegender Ausführungsplan, verfasst von Mayer Lenzinger Partner Architekt Herwig Mayer, mit der Plannr.: 18LIB.03.1 vom 03.12.2020

Mödling, 02.06.2023

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. Wistawel vom 02.06.2023 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte

### **10 (zehn) wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Diese gliedern sich wie folgt:

#### **5 (fünf) Wohnhäuser**

#### **5 (fünf) Abstellplätze für KFZ**

Es befinden sich auf der Liegenschaft gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002

#### **5 (fünf) Abstellplätze für KFZ im Freien**

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentums-tauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002:

#### **5 (fünf) Gärten**

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende Räumlichkeiten/Flächen, an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

**Müllplatz**

**Umkehrfläche**

**Fahrstraße**

**Aufstellplatz für Wärmepumpen**

**Erläuterungen:**

- a. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- b. Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. §8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.
- c. Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum selbständig eigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (% Zuschlag des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002. Veranden werden mit 50% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes bewertet.
- d. Die Flächen wurden vom Ausführungsplan übernommen. Eine Feststellung des Naturkonsenses war nicht Auftragsgegenstand.
- e. Ergeben sich bei der Nutzflächenerfassung geringfügige, durch Runden verursachte Abweichungen zwischen der Summe der Einzelflächen laut Plan und der angegebenen (Gesamt-)Wohnnutzfläche laut Plan, bildet die hier ermittelte Summe der Einzelflächen die Grundlage für die Gutachtenserstellung.

RNW f. Haus	1,00
NW-Faktor für Keller	0,60
NW-Faktor f. Garten	0,20
NW-Faktor f. Abstellplatz f. KFZ im Freien	0,30

**Ermittlung der Zu- und Abschläge:****Abstriche:**

A1 = 5% für Lage an der Einfahrt bzw. Umkehrplatz

**Zuschläge:**

Z1 = 25% für Terrasse/Balkon

**Nutzwertberechnung im Detail**

Objekt	Lage	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	RNW- Faktor	Faktor nach Zu- /Abschl.	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	gerundet	Nutzwert Total
<b>Haus 1</b>	KG	<b>Nutzfläche:</b>	39,99	0,60	0,95	0,57	22,794	23	
	EG		36,98	1,00	0,95	0,95	35,131	35	
	OG		36,32	1,00	0,95	0,95	34,504	35	
	DG		29,47	1,00	0,95	0,95	27,997	28	
		<b>Gesamtfläche:</b>	142,76						
		<b>Flächen - Zuschläge:</b>							
	EG	Terrasse -Zuschl. 25%	8,70	0,25	0,95	0,24	2,09	2	
	OG	Balkon -Zuschl. 25%	4,80	0,25	0,95	0,24	1,15	1	
	DG	Terrasse -Zuschl. 25%	6,64	0,25	0,95	0,24	1,59	2	
		<b>Zubehör:</b>							
	EG	Garten 1	95,96	0,20	0,95	0,19	18,232	18	<b>144</b>

A1 = 5 %      RNW = 0,95

Objekt	Lage	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	RNW- Faktor	Faktor nach Zu- /Abschl.	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	gerundet	Nutzwert Total
<b>Haus 2</b>	KG	<b>Nutzfläche:</b>	40,11	0,60	1,00	0,60	24,066	24	
	EG		36,98	1,00	1,00	1,00	36,980	37	
	OG		36,32	1,00	1,00	1,00	36,320	36	
	DG		29,47	1,00	1,00	1,00	29,470	29	
		<b>Gesamtfläche:</b>	142,88						
		<b>Flächen - Zuschläge:</b>							
	EG	Terrasse -Zuschl. 25%	8,70	0,25	1,00	0,25	2,18	2	
	OG	Balkon -Zuschl. 25%	4,90	0,25	1,00	0,25	1,23	1	
	DG	Terrasse -Zuschl. 25%	6,96	0,25	1,00	0,25	1,74	2	
		<b>Zubehör:</b>							
	EG	Garten 2	22,00	0,20	1,00	0,20	4,400	4	<b>135</b>

Keine Ab-/Zuschläge

Objekt	Lage	Bezeichnung	Fläche m2	RNW- Faktor	Faktor nach Zu- /Abschl.	Nutzwert pro m2	Einzel- nutzwert	gerundet	Nutzwert Total
<b>Haus 3</b>	KG	<b>Nutzfläche:</b>	40,11	0,60	1,00	0,60	24,066	24	
	EG		36,98	1,00	1,00	1,00	36,980	37	
	OG		36,32	1,00	1,00	1,00	36,320	36	
	DG		29,47	1,00	1,00	1,00	29,470	29	
		<b>Gesamtfläche:</b>	142,88						
		<b>Flächen - Zuschläge:</b>							
	EG	Terrasse -Zuschl. 25%	8,70	0,25	1,00	0,25	2,18	2	
	OG	Balkon -Zuschl. 25%	4,90	0,25	1,00	0,25	1,23	1	
	DG	Terrasse -Zuschl. 25%	6,96	0,25	1,00	0,25	1,74	2	
		<b>Zubehör:</b>							
	EG	Garten 3	22,00	0,20	1,00	0,20	4,400	4	<b>135</b>

Keine Ab-/Zuschläge

Objekt	Lage	Bezeichnung	Fläche m2	RNW- Faktor	Faktor nach Zu- /Abschl.	Nutzwert pro m2	Einzel- nutzwert	gerundet	Nutzwert Total
<b>Haus 4</b>	KG	<b>Nutzfläche:</b>	40,11	0,60	1,00	0,60	24,066	24	
	EG		36,98	1,00	1,00	1,00	36,980	37	
	OG		36,32	1,00	1,00	1,00	36,320	36	
	DG		29,47	1,00	1,00	1,00	29,470	29	
		<b>Gesamtfläche:</b>	142,88						
		<b>Flächen - Zuschläge:</b>							
	EG	Terrasse -Zuschl. 25%	8,70	0,25	1,00	0,25	2,18	2	
	OG	Balkon -Zuschl. 25%	4,90	0,25	1,00	0,25	1,23	1	
	DG	Terrasse -Zuschl. 25%	6,96	0,25	1,00	0,25	1,74	2	
		<b>Zubehör:</b>							
	EG	Garten 4	22,00	0,20	1,00	0,20	4,400	4	<b>135</b>

Keine Ab-/Zuschläge

Objekt	Lage	Bezeichnung	Fläche m2	RNW- Faktor	Faktor nach Zu- /Abschl.	Nutzwert pro m2	Einzel- nutzwert	gerundet	Nutzwert Total
Haus 5	KG	<b>Nutzfläche:</b>	40,11	0,60	0,95	0,57	22,863	23	
	EG		36,98	1,00	0,95	0,95	35,131	35	
	OG		35,49	1,00	0,95	0,95	33,716	34	
	DG		29,95	1,00	0,95	0,95	28,453	28	
<b>Gesamtfläche:</b>			142,53						
<b>Flächen - Zuschläge:</b>									
	EG	Terrasse -Zuschl. 25%	8,70	0,25	1,00	0,25	2,18	2	
	OG	Balkon -Zuschl. 25%	4,80	0,25	0,95	0,24	1,15	1	
	DG	Terrasse -Zuschl. 25%	6,64	0,25	0,95	0,24	1,59	2	
<b>Zubehör:</b>									
	EG	Garten 5	54,97	0,20	0,95	0,19	10,444	11	<b>136</b>

A1 = 5 %      RNW = 0,95

Objekt	Fläche m2	RNW- Faktor	Nutzwert pro m2	Einzel- nutzwert	gerundet
Stellplatz 1	12,50	0,30	0,30	3,75	4
Stellplatz 2	12,50	0,30	0,30	3,75	4
Stellplatz 3	12,50	0,30	0,30	3,75	4
Stellplatz 4	12,50	0,30	0,30	3,75	4
Stellplatz 5	12,50	0,30	0,30	3,75	4

### Zusammenfassung

Objekt	Nutzflächen m2				Stellplätze	Nutzwert	Anteil	% -Anteile
	Fläche	Garten	Terrasse	Balkon				
Haus 1	142,76	95,96	15,34	4,80		144	144 / 705	20,4255
Haus 2	142,88	22,00	15,66	4,90		135	135 / 705	19,1489
Haus 3	142,88	22,00	15,66	4,90		135	135 / 705	19,1489
Haus 4	142,88	22,00	15,66	4,90		135	135 / 705	19,1489
Haus 5	142,53	54,97	15,34	4,80		136	136 / 705	19,2908
Stellplatz 1					12,50	4	4 / 705	0,5674
Stellplatz 2					12,50	4	4 / 705	0,5674
Stellplatz 3					12,50	4	4 / 705	0,5674
Stellplatz 4					12,50	4	4 / 705	0,5674
Stellplatz 5					12,50	4	4 / 705	0,5674
<b>GESAMT</b>	<b>713,93</b>	<b>216,93</b>	<b>41,32</b>	<b>24,00</b>	<b>62,50</b>	<b>705</b>	<b>705 / 705</b>	<b>100,00</b>

Die Summe der Nutzwerte beträgt 705.

Unterfertigung:



Mödling, am 02.06.2023....

Es folgt die Aufstellung der Nutzflächen.

**Anhang: Flächenaufstellung**

<b>Haus 1</b>	LAGE	RAUM	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Zuschlag/Zubehör	m <sup>2</sup>
	KG	Multifunktionsraum	18,33		
		Gang	5,26		
		Bad	6,38		
		Technikraum	5,57		
		Abstellr.	4,45	39,99	
	EG	Vorraum	3,49	Garten 1	95,96
		WC	1,55	Terrasse	8,70
		Wohnküche	31,94	36,98	
	OG	Zimmer	12,70	Balkon	4,80
		Gang	2,92		
		Bad	2,75		
		Zimmer	17,95	36,32	
	DG	Zimmer	14,19	Terrasse	6,64
		Gang	3,06		
		Bad	12,22	29,47	
		SUMME	142,76	142,76	

<b>Haus 2</b>	LAGE	RAUM	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Zuschlag/Zubehör	m <sup>2</sup>
	KG	Multifunktionsraum	18,38		
		Gang	5,29		
		Bad	6,42		
		Technikraum	5,57		
		Abstellr.	4,45	40,11	
	EG	Vorraum	3,49	Garten 2	22,00
		WC	1,55	Terrasse	8,70
		Wohnküche	31,94	36,98	
	OG	Zimmer	17,95	Balkon	4,90
		Gang	2,92		
		Bad	2,75		
		Zimmer	12,70	36,32	
	DG	Zimmer	14,19	Terrasse	6,96
		Gang	3,06		
		Bad	12,22	29,47	
		SUMME	142,88	142,88	

<b>Haus 3</b>	LAGE	RAUM	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Zuschlag/Zubehör	m <sup>2</sup>
KG		Multifunktionsraum	18,38		
		Gang	5,29		
		Bad	6,42		
		Technikraum	5,57		
		Abstellr.	4,45	40,11	
EG		Vorraum	3,49	Garten 3	22,00
		WC	1,55	Terrasse	8,70
		Wohnküche	31,94	36,98	
OG		Zimmer	17,95	Balkon	4,90
		Gang	2,92		
		Bad	2,75		
		Zimmer	12,70	36,32	
DG		Zimmer	14,19	Terrasse	6,96
		Gang	3,06		
		Bad	12,22	29,47	
	SUMME	142,88	142,88		

<b>Haus 4</b>	LAGE	RAUM	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Zuschlag/Zubehör	m <sup>2</sup>
KG		Multifunktionsraum	18,38		
		Gang	5,29		
		Bad	6,42		
		Technikraum	5,57		
		Abstellr.	4,45	40,11	
EG		Vorraum	3,49	Garten 4	22,00
		WC	1,55	Terrasse	8,70
		Wohnküche	31,94	36,98	
OG		Zimmer	17,95	Balkon	4,90
		Gang	2,92		
		Bad	2,75		
		Zimmer	12,70	36,32	
DG		Zimmer	14,19	Terrasse	6,96
		Gang	3,06		
		Bad	12,22	29,47	
	SUMME	142,88	142,88		

<b>Haus 5</b>	LAGE	RAUM	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Zuschlag/Zubehör	m <sup>2</sup>
	<b>KG</b>	Multifunktionsraum	18,38		
		Gang	5,29		
		Bad	6,42		
		Technikraum	5,57		
		Abstellr.	4,45	40,11	
	<b>EG</b>	Vorraum	3,49	Garten 5	54,97
		WC	1,55	Terrasse	8,70
		Wohnküche	31,94	36,98	
	<b>OG</b>	Abstellraum	2,88	Balkon	4,80
		Gang	2,92		
		Bad	2,75		
		Zimmer	8,99		
		Zimmer	17,95	35,49	
	<b>DG</b>	Bad	12,70	Terrasse	6,64
		Gang	3,06		
		Zimmer	14,19	29,95	
		<b>SUMME</b>	<b>142,53</b>	<b>142,53</b>	