



NUTZWERTGUTACHTEN

Für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 2 WEG 2002 idF des
BGBI. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft in:

1090 Wien

Roßauer Lände 11

EZ 775

GST-NR 1407/1 und 1407/8

KG 01002 Alsergrund



Ma. Enzersdorf, 4. März 2024

staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 der staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikerin Architektin Dipl.-Ing. Marion Schnellinger

20 wohnungseigentumstaugliche Objekte
--

Diese gliedern sich wie folgt:

18 Wohnungen
1 Büro
1 Werkstätte

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

Auf der Liegenschaft befinden sich im Sinne des § 2 (2) letzter Satz WEG 2002
k e i n e Abstellplätze für KFZ.

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

1 Technikraum

Das Zubehörobjekt ist 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 sämtliche bei der Planeinsicht am 23.02.2022 von der MA 37 zur Verfügung gestellten Planunterlagen, die Bauanzeigen betr. Top 25, 26 sowie Top 27 und der Lokalausgleichschein (Außenbereich) vom 18.08.2022.

Chronologische Aufstellung der herangezogenen Baubewilligungen nach Topnummern:

Topnummer	Plangrundlage
Top 1	Zl. 66526/1880 sowie M.Abt. 36/9, Roßauer Lände 11-1/61 und 2/63
Top 1A	MA 37/451503-2020-1
Top 2	MA 37/451503-2020-1
Top 3/4	MA 37/9-43749-1/2011
Top 5/6	MA 37/9-35997-1/2012
Top 7	MA 37/9-43749-1/2011
Top 8	MA 37/9-43749-1/2011
Top 9	Zl. 66526/1880
Top 10/11	MA 37/09-1936-1/2007
Top 12	Zl. 66526/1880
Top 13	MA 36/9-Roßauer Lände 11/3/78
Top 14	MA 37/09-17165-1/2008
Top 15	MA 37/9-Roßauer Lände 11/23952-1/04
Top 16-18	MA 37/9-Roßauer Lände 11/23952-1/04
Top 19/20	MA 37/9-Roßauer Lände 11/21912-1/2006
Top 21/22	MA 37/9-Roßauer Lände 11/797/92
Top 23/24	MA 37/9-Roßauer Lände 11/37216-1/04, sowie 37216-12/2004, 37216-13/2004, 37216-18/2004 und der Bestandsplan zur Teilfertigstellungsanzeige vom 20.09.2011
Top 25/26	MA 37/9-Roßauer Lände 11/37216-1/04, sowie 37216-12/2004, 37216-13/2004, 37216-18/2004 und der Bestandsplan zur Teilfertigstellungsanzeige vom 20.09.2011 MA 37/1496861-2023-1
Top 27	MA 37/1179928-2022-1

NUTZFLÄCHENERMITTLUNG:

Die Nutzflächen wurden 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.

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

KELLER/SOUTERRAIN

TOP 1	Werkstätte	Nutzfläche
	Werkstätte	102,57 m ²
	WC	0,80 m ²
	Lagerraum	53,86 m ²
		157,23 m²

ERDGESCHOSS/HOCHPARTERRE

TOP 1A	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	5,87 m ²
	Küche	4,86 m ²
	Bad	3,49 m ²
	WC	1,50 m ²
	Zimmer	23,24 m ²
		38,96 m²

TOP 2	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	2,79 m ²
	Vorraum mit Kochgelegenheit	7,56 m ²
	WC	1,50 m ²
	Bad	4,40 m ²
	Zimmer	20,38 m ²
	Vorraum mit Kochgelegenheit	15,53 m ²
	Bad	4,47 m ²
	WC	2,69 m ²
	Zimmer	27,58 m ²
		86,90 m²

TOP 3/4	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	5,60 m ²
	Vorraum mit Kochgelegenheit	4,98 m ²
	Bad/WC	6,61 m ²
	Zimmer	11,83 m ²
	Zimmer	23,56 m ²
		52,58 m²

TOP 5/6	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	3,60 m ²
	Küche	8,57 m ²
	Vorraum	1,16 m ²
	WC	1,21 m ²
	Zimmer	23,56 m ²
	Zimmer	26,87 m ²
	Bad	5,35 m ²
	Vorraum	4,45 m ²
	Zimmer	10,19 m ²
		84,96 m²

1. STOCK

TOP 7	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	10,67 m ²
	Küche	7,26 m ²
	Bad	3,74 m ²
	WC	1,17 m ²
	Zimmer	13,47 m ²
	Zimmer	14,80 m ²
	Zimmer	24,87 m ²
		75,98 m²

TOP 8	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	11,72 m ²
	Küche	8,16 m ²
	Bad	4,22 m ²
	WC	1,17 m ²
	Zimmer	11,83 m ²
	Zimmer	28,35 m ²
	Zimmer	26,13 m ²
		91,58 m²

TOP 9	Wohnung	Nutzfläche
	Küche	10,81 m ²
	Kabinett	11,75 m ²
	Zimmer	25,65 m ²
		48,21 m²

TOP 10/11	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	4,76 m ²
	Abstellraum mit Kochgelegenheit	5,16 m ²
	Gang	5,78 m ²
	Zimmer	20,19 m ²
	Zimmer	20,43 m ²
	Bad	7,60 m ²
	WC	1,21 m ²
		65,13 m²

TOP 12	Wohnung	Nutzfläche
	Küche	10,81 m ²
	Kabinett	10,22 m ²
	Zimmer	23,76 m ²
		44,79 m²

2. STOCK

TOP 13	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	12,00 m ²
	Küche	7,80 m ²
	Kabinett	14,60 m ²
	Bad	3,75 m ²
	WC	1,50 m ²
	Zimmer	25,50 m ²
	Kabinett	15,40 m ²
		80,55 m²

TOP 14	Wohnung	Nutzfläche
	Diele	9,71 m ²
	WC	1,17 m ²
	Vorraum	4,80 m ²
	Zimmer	9,98 m ²
	Zimmer	8,80 m ²
	Abstellraum	1,32 m ²
	Bad	6,12 m ²
	Wohnküche	21,69 m ²
	Zimmer	25,53 m ²
		89,12 m²

TOP 15	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	5,31 m ²
	Bad/WC	5,10 m ²
	Vorraum	4,95 m ²
	Küche	6,70 m ²
	Kabinett	11,59 m ²
	Wohnzimmer	27,24 m ²
		60,89 m²

TOP 16-18	Büro	Nutzfläche
	Gang	10,35 m ²
	WC	1,29 m ²
	WC	1,29 m ²
	Warteraum	9,00 m ²
	Sozialraum	11,24 m ²
	Büro	7,60 m ²
	Dusche	2,58 m ²
	Büro	24,11 m ²
	Büro	25,67 m ²
	Büro	24,48 m ²
		117,61 m²

3. STOCK

TOP 19/20	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	8,51 m ²
	WC	1,45 m ²
	Vorraum	11,75 m ²
	Küche	12,01 m ²
	Kabinett	9,06 m ²
	Speis	2,90 m ²
	Zimmer	28,01 m ²
	Zimmer	39,06 m ²
	Büro	17,23 m ²
	Abstellraum	9,48 m ²
	Zimmer	13,13 m ²
	Dusche/Sauna	8,08 m ²
	Vorraum	2,90 m ²
	Bad	7,32 m ²
	WC	1,19 m ²
		172,08 m²

TOP 21/22	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	4,92 m ²
	Küche	7,41 m ²
	Bad	5,68 m ²
	WC	2,26 m ²
	Kabinett	12,07 m ²
	Zimmer	27,49 m ²
	Zimmer	23,90 m ²
		83,73 m²

TOP 23/24	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum/Garderobe	3,69 m ²
	WC	1,27 m ²
	Wohnküche	29,61 m ²
	Bad	7,77 m ²
	Abstellraum	2,87 m ²
	Zimmer	26,87 m ²
	Zimmer	25,66 m ²
		97,74 m²

4. STOCK

TOP 25	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	10,72 m ²
	Büro	26,76 m ²
	Zimmer	28,40 m ²
	Garderobe/Abstellraum mit KG	23,79 m ²
	Waschraum	3,36 m ²
	Technik	2,63 m ²
	Bad/WC	4,41 m ²
	Bad/WC	4,41 m ²
	WC	3,14 m ²
	Büro	23,84 m ²
	Fitnessraum	24,05 m ²
	Bad	20,48 m ²
	Sauna	6,60 m ²
		182,59 m²

Technikraum	26,18 m ²
-------------	----------------------

TOP 27	Wohnung	Nutzfläche
	Vorraum	12,90 m ²
	Bad/WC	7,35 m ²
	Zimmer	18,67 m ²
	Küche	21,70 m ²
	Zimmer	56,42 m ²
	Zimmer	17,91 m ²
	Bad/WC	8,85 m ²
		143,80 m²

Terrasse	6,15 m ²
Terrasse	10,21 m ²
Terrasse	6,05 m ²
Terrasse	7,37 m ²

1. und 2. DACHGESCHOSS

TOP 26	Wohnung	Nutzfläche
	<u>Anteil 1. Dachgeschoss:</u>	
	Vorraum	3,52 m ²
	Küche	40,24 m ²
	Kühlraum	6,25 m ²
	Garderobe	4,21 m ²
	WC	1,37 m ²
	Vorraum	3,81 m ²
	Bibliothek	32,96 m ²
	Zimmer	39,44 m ²
	Zimmer	32,41 m ²
		164,21 m ²
	<u>Anteil 2. Dachgeschoss:</u>	
	Vorraum	1,32 m ²
	Zimmer	15,39 m ²
	Bad/WC	15,23 m ²
	Garderobe	19,80 m ²
		51,74 m ²
		215,95 m²

Terrasse	10,16 m ²
Terrasse	77,49 m ²
Terrasse	17,92 m ²
Gründach	51,22 m ²

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 wohnungseigentumsstauglichen Objektes oder eines Zubehör-Wohnungseigentums wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt - § 8 (1) des WEG 2002.
Für Zubehörobjecte 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:

WE-Objekt:	Wohnung	1,00
	Büro	1,00
	Werkstätte (Keller)	0,80

Zubehör:	Technikraum	0,20
----------	-------------	------

ABSCHLÄGE:

A1	5,00%	Große Nutzfläche (>130,00m²)
A2	7,50%	Lage einer Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre
A3	15,00%	Reine Lage einer Wohnung an verkehrsreicher Straße
A4	7,50%	Teilweise Lage einer Wohnung an verkehrsreicher Straße
		(gilt nicht für die Dachgeschosse)
A5	2,50%	Gangküche
A6	2,50%	Fehlende Querlüftung einer Wohnung
A7	2,50%	Bad/Dusche mit WC in einem Raum
A8	7,50%	Übergroße Nutzfläche (>200,00m²)
A9	10,00%	Fehlendes WC im Wohnungsverband
A10	10,00%	Fehlendes Bad im Wohnungsverband
A11	7,50%	Raumverlust durch Wandschrägen im 4. Stock
A12	5,00%	Teilweiser Raumverlust durch Wandschrägen im
		1. und 2. Dachgeschoss

ZUSCHLÄGE:

Z1	5,00%	Kleine Wohnnutzfläche (< 40,00m²)
Z2	5,00%	Zusätzliche Sanitärräume im Wohnungsverband
Z3	2,50%	Reine Hof(ruhe)lage
Z4	17,50%	Terrassengeschossähnliche Lage/zeitgemäße Grundriss- gestaltung/Belichtung im 4. Stock (Neubau)
Z5	20,00%	Penthouselage/zeitgemäße Grundrissgestaltung/ Belichtung/Weitblick im 1. und 2. Dachgeschoss

Zuschlag gem. §8/2 WEG 2002:

Terrasse:

25,00% des Nutzwertes/m² der dazugehörigen Nutzfläche

Terrasse > 50,00m²:

20,00% des Nutzwertes/m² der dazugehörigen Nutzfläche

Zuschlag für Freiflächen:

Gründach:

10,00%

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

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE:

KELLER/SOUTERRAIN

TOP 1

Werkstätte

Nutzfläche	157,23	0,800	A1	0,760		119
------------	--------	-------	----	-------	--	-----

ERDGESCHOSS/HOCHPARTERRE

TOP 1A

Wohnung

Nutzfläche	38,96	1,000	A2,A3,A5,A6,Z1	0,775		30
------------	-------	-------	----------------	-------	--	----

TOP 2

Wohnung

Nutzfläche	86,90	1,000	A2,A4,Z2	0,900		78
------------	-------	-------	----------	-------	--	----

TOP 3/4 *)

Wohnung

Nutzfläche	52,58	1,000	A2,A5,A7,Z3	0,900		47
------------	-------	-------	-------------	-------	--	----

TOP 5/6

Wohnung

Nutzfläche	84,96	1,000	A2	0,925		79
------------	-------	-------	----	-------	--	----

1. STOCK

TOP 7

Wohnung

Nutzfläche	75,98	1,000	A4	0,925		70
------------	-------	-------	----	-------	--	----

TOP 8

Wohnung

Nutzfläche	91,58	1,000	A4	0,925		85
------------	-------	-------	----	-------	--	----

*) Anm.: Abweichend zum Planstatus wurde die Türe zwischen Gang und Freibereich versetzt, somit Küche ohne direkte Belüftung -> Gangküche

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

TOP 9

Wohnung

Nutzfläche	48,21	1,000	A9,A10	0,800		39
------------	-------	-------	--------	-------	--	----

TOP 10/11

Wohnung

Nutzfläche	65,13	1,000	A5,A6,Z3	0,975		64
------------	-------	-------	----------	-------	--	----

TOP 12

Wohnung

Nutzfläche	44,79	1,000	A9,A10	0,800		36
------------	-------	-------	--------	-------	--	----

2. STOCK

TOP 13

Wohnung

Nutzfläche	80,55	1,000	A4	0,925		75
------------	-------	-------	----	-------	--	----

TOP 14

Wohnung

Nutzfläche	89,12	1,000	A4	0,925		82
------------	-------	-------	----	-------	--	----

TOP 15

Wohnung

Nutzfläche	60,89	1,000	A7	0,975		59
------------	-------	-------	----	-------	--	----

TOP 16-18

Büro

Nutzfläche	117,61	1,000		1,000		118
------------	--------	-------	--	-------	--	-----

3. STOCK

TOP 19/20

Wohnung

Nutzfläche	172,08	1,000	A1,A4,Z2	0,925		159
------------	--------	-------	----------	-------	--	-----

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

TOP 21/22

Wohnung

Nutzfläche	83,73	1,000		1,000	84	84
------------	--------------	-------	--	-------	----	-----------

TOP 23/24

Wohnung

Nutzfläche	97,74	1,000		1,000		98
------------	--------------	-------	--	-------	--	-----------

4. STOCK

TOP 25

Wohnung

Nutzfläche	182,59	1,000	A1,A4,Z2,Z4	1,100	201	
Technikraum	26,18	0,200		0,200	5	206

TOP 27

Wohnung mit 4 Terrassen

Nutzfläche	143,80	1,000	A1,A11,Z4	1,050	151	
Zuschlag Terrasse	6,15	0,250		0,263	2	
Zuschlag Terrasse	10,21	0,250		0,263	3	
Zuschlag Terrasse	6,05	0,250		0,263	2	
Zuschlag Terrasse	7,37	0,250		0,263	2	160

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

1. und 2. DACHGESCHOSS

TOP 26

Wohnung mit 3 Terrassen und Gründach

Anteil 1. Dachgeschoss	164,21	1,000	A8,A12,Z5	1,075	176,53	
Anteil 2. Dachgeschoss	51,74	1,000	A8,A12,Z5	1,075	55,62	
Nutzfläche	215,95				232	
Zuschlag Terrasse	10,16	0,250		0,269	3	
Zuschlag Terrasse	77,49	0,200		0,215	17	
Zuschlag Terrasse	17,92	0,250		0,269	5	
Zuschlag Gründach	51,22	0,100		0,100	5	262

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:

1950

Erklärung:

KG Kochgelegenheit
 NW Nutzwert
 Nutzwert E Einzelnutzwert
 Nutzwert G Gesamtnutzwert

ROS11 Nutzwertgutachten März 2024

