

Wien, am 01.04.2025

GUTACHTEN

über den Bestand an
wohnungseigentumstauglichen Objekten gemäß
§ 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idgF.
für die Liegenschaft in

**1100 Wien
Mühlstraße 13
EZ 470 der Kat. Gem. 01104 Oberlaa**

Insgesamt bestehen auf der vorgenannten Liegenschaft:

20 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Die bestehen aus:

20 Wohnungen

Grundlage bildet:

- Bescheid MA 37/1427515-2023-1 vom 05.12.2024
- Plan mit Zuordnungen Kellerabteile Stand 31.03.2025

Die Sachverständige



Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Verteiler: 1) Auftraggeber 3-fach, 2) Bauamt Gebietsgruppe Süd 1-fach

Wien, am 01.04.2025

NUTZWERTGUTACHTEN
UND
FLÄCHENAUFSTELLUNG

zur Festsetzung der
wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß
§ 9 Abs. 1 WEG 2002 idgF.
für die Liegenschaft in

1100 Wien
Mühlstraße 13
EZ 470 der Kat. Gem. 01104 Oberlaa

Auftrag:

Ermittlung der Nutzwerte der einzelnen wohnungseigentumstauglichen Bestandsobjekte auf Basis der Einreichplanung als Grundlage für die grundbücherliche Einverleibung des Wohnungseigentums und für den Wohnungseigentumsvertrag.

Grundlagen:

- Bescheid MA 37/1427515-2023-1 vom 05.12.2024
- Plan mit Zuordnungen Kellerabteile Stand 31.03.2025

Gemäß der Bescheinigung nach § 6 WEG 2002 der SV Ing. Jelena Or-lainsky, MSc vom 01.04.2025 befinden sich auf der vorgenannten Liegen-schaft:

20 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Die bestehen aus:

20 Wohnungen

Weiters befinden sich Liegenschaftsteile als Zubehör (§ 2 Abs 3):

- 3 Gärten
- 20 Kellerabteile

sowie Ausstattungsteile (§ 8 Abs 2):

- 6 Balkone
- 5 Terrassen

Folgende Regelnutzwerte werden angewendet:

Wohnung	RNW	1,00/m ²
Balkon	RNW	0,25/m ²
Terrasse	RNW	0,25/m ²
Garten	RNW	0,10/m ²
Kellerabteil	RNW	0,20/m ²

Ausstattung als Zuschlag auf den Nutzwert der Bestandseinheit.

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Bezugswohnung Top 10 für den Regelnutzwert.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist einseitig gegen die Straße (etwa gegen Westen) ausgerichtet. Die Wohnung besteht aus Vorraum, welcher räumlich nicht abtrennbar ist und in die Wohnküche übergeht. Bad und WC in einem Raum, innenliegend (ohne direkte Belichtung), jedoch entlüftet. Das Zimmer ist von der Wohnküche aus zugänglich. Ein Einlagerungsraum ist als Zubehör zugeordnet.

Allgemein benützte Liegenschaftsteile erhalten keine Bewertung.

Auf Grundlage vorstehender Ausführungen gelangen bei der Ermittlung der Nutzwerte folgende Abschläge auf den Regelnutzwert zur Anwendung:

Abschläge:

A1	Lage Erdgeschoß	-10,0%
A2	Dachschrägen 2. DG	-5,0%
A3	schlechte Belichtung	-2,5%

Zuschläge:

Z1	hofseitige Ausrichtung	5,0%
Z2	Bad und WC getrennt	2,5%
Z3	bauliche Abgrenzung Vorraum möglich	2,5%

ERLÄUTERUNGEN zur Gutachtenserstellung:

§ 2 Abs. 3 WEG 2002.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

§ 2 Abs. 7 WEG 2002

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

§ 7 WEG 2002

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

§ 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. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts 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.

§ 8 Abs. 2 WEG 2002

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. 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. 3 WEG 2002

Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf 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.

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Allgemein benützte Liegenschaftsteile erhalten keine Bewertung.

Flächenaufstellung zur Nutzwurtermittlung:

TOP	GESCHOSS	VR	Gang	WC	Bad	Bad/WC	WOKÜ	Küche/Essbereich	Wohnraum	ZI 1	ZI 2	Hobbyraum	WNFL exkl. Loggia	Loggia	WNFL inkl. Loggia	Balkon	Terrasse	Eigengarten	Kellerabteil
1	EG					3,90	17,30			10,00			31,20	4,50	35,70				1,50
2	EG					5,00	16,35			10,05			31,40		31,40		9,40	87,00	1,80
3	EG	3,25				3,55	14,20			10,05			31,05		31,05		9,40	88,00	1,80
4	EG	3,75				3,15	17,00			10,00			33,90		33,90		11,10	101,00	1,80
5	OG					3,50	19,00			10,00			32,50	5,10	37,60				1,80
6	OG	2,05				3,55	18,35			10,00			33,95		33,95	7,50			1,70
7	OG	5,15	1,15	1,10	3,00		17,70			10,20		9,20	47,50		47,50	7,25			1,70
8	OG	1,60				4,40		11,80	14,60	11,30			43,70		43,70	5,60			1,70
9	OG	2,90				4,50	17,40			11,15			35,95		35,95				1,70
10	OG	3,55				4,10	15,70			10,00			33,35		33,35				1,70
11	1. DG					3,50	19,00			10,00			32,50	5,10	37,60				1,70
12	1. DG	2,05				3,55	18,35			10,00			33,95		33,95	7,50			1,70
13	1. DG	5,15	1,15	1,10	3,00		15,40			10,20		8,50	44,50		44,50	10,60			1,70
14	1. DG	1,60				4,40		11,80	14,60	11,30			43,70		43,70	5,90			1,70
15	1. DG	2,90				4,50	17,40			11,15			35,95		35,95				1,70
16	1. DG	3,55				4,10	15,70			10,15			33,50		33,50				1,70
17	2. DG	2,10				4,35	23,30			10,50	11,15		51,40		51,40				1,75
18	2. DG					3,80	25,65			10,25			39,70		39,70		9,40		1,75
19	2. DG	2,65				3,90	18,00			12,85			37,40		37,40		9,00		1,75
20	2. DG					3,60	17,70			12,50			33,80		33,80				1,75
		42,25	2,30	2,20	6,00		323,50			211,65	11,15	17,70	740,90	14,70	755,60	44,35	48,30	276,00	34,40

NUTZWERTBERECHNUNG						
Bestandseinheit	Nutzfläche		Zu-/ Abschlag	Einzel		Gesamt
	in m²	NW/m²	in %	Nutzwert		Nutzwert
Wohnung Top 1						
EG	31,20	0,875	A1, A3	27,30		
Loggia	4,50	0,500	v. NW der Einheit	1,97		
	<u>35,70</u>			<u>29,27</u>		29
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T01	1,50	0,200		0,30		1
						30
Wohnung Top 2						
EG	31,40	0,950	A1, Z1	29,83		30
AUSSTATTUNG § 8/2						
Terrasse	9,40	0,250	v. NW der Einheit	2,23		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Garten G01	87,00	0,100		8,70		9
Kellerabteil T02	1,80	0,200		0,36		1
						42
Wohnung Top 3						
EG	31,05	0,975	A1, Z1, Z3	30,27		30
AUSSTATTUNG § 8/2						
Terrasse	9,40	0,250	v. NW der Einheit	2,29		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Garten G02	88,00	0,100		8,80		9
Kellerabteil T03	1,80	0,200		0,36		1
						42
Wohnung Top 4						
EG	33,90	0,950	A1, Z1	32,21		32
AUSSTATTUNG § 8/2						
Terrasse	11,10	0,250	v. NW der Einheit	2,64		3
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Garten G03	101,00	0,100		10,10		10
Kellerabteil T04	1,80	0,200		0,36		1
						46
Wohnung Top 5						
OG	32,50	0,975	A3	31,69		
Loggia	5,10	0,500	v. NW der Einheit	2,49		
	<u>37,60</u>			<u>34,17</u>		34
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T05	1,80	0,200		0,36		1
						35
Wohnung Top 6						
OG	33,95	1,050	Z1	35,65		36
AUSSTATTUNG § 8/2						
Balkon	7,50	0,250	v. NW der Einheit	1,97		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T06	1,70	0,200		0,34		1
						39

NUTZWERTBERECHNUNG						
Bestandseinheit	Nutzfläche		Zu-/ Abschlag	Einzel		Gesamt
	in m²	NW/m²	in %	Nutzwert		Nutzwert
Wohnung Top 7						
OG	47,50	1,100	Z1, Z2, Z3	52,25		52
AUSSTATTUNG § 8/2						
Balkon	7,25	0,250	v. NW der Einheit	1,99		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T07	1,70	0,200		0,34		1
						55
Wohnung Top 8						
OG	43,70	1,025	A3, Z1	44,79		45
AUSSTATTUNG § 8/2						
Balkon	5,60	0,250	v. NW der Einheit	1,44		1
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T08	1,70	0,200		0,34		1
						47
Wohnung Top 9						
OG	35,95	1,025	Z3	36,85		37
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T09	1,70	0,200		0,34		1
						38
Wohnung Top 10						
OG	33,35	1,000	RNW	33,35		33
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T10	1,70	0,200		0,34		1
						34
Wohnung Top 11						
1. DG	32,50	0,975	A3	31,69		
Loggia	5,10	0,500	v. NW der Einheit	2,49		
	37,60			34,17		34
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T11	1,70	0,200		0,34		1
						35
Wohnung Top 12						
1. DG	33,95	1,050	Z1	35,65		36
AUSSTATTUNG § 8/2						
Balkon	7,50	0,250	v. NW der Einheit	1,97		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T12	1,70	0,200		0,34		1
						39
Wohnung Top 13						
1. DG	44,50	1,100	Z1, Z2, Z3	48,95		49
AUSSTATTUNG § 8/2						
Balkon	10,60	0,250	v. NW der Einheit	2,92		3
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T13	1,70	0,200		0,34		1
						53

NUTZWERTBERECHNUNG						
Bestandseinheit	Nutzfläche		Zu-/ Abschlag	Einzel		Gesamt
	in m²	NW/m²	in %	Nutzwert		Nutzwert
Wohnung Top 14						
1. DG	43,70	1,025	A3, Z1	44,79		45
AUSSTATTUNG § 8/2						
Balkon	5,90	0,250	v. NW der Einheit	1,51		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T14	1,70	0,200		0,34		1
						48
Wohnung Top 15						
1. DG	35,95	1,025	Z3	36,85		37
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T15	1,70	0,200		0,34		1
						38
Wohnung Top 16						
1. DG	33,50	1,000		33,50		34
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T16	1,70	0,200		0,34		1
						35
Wohnung Top 17						
2. DG	51,40	0,975	A2, Z3	50,12		50
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T17	1,75	0,200		0,35		1
						51
Wohnung Top 18						
2. DG	39,70	1,000	A2, Z1	39,70		40
AUSSTATTUNG § 8/2						
Terrasse	9,40	0,250	v. NW der Einheit	2,35		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T18	1,75	0,200		0,35		1
						43
Wohnung Top 19						
2. DG	37,40	1,025	A2, Z1, Z3	38,34		38
AUSSTATTUNG § 8/2						
Terrasse	9,00	0,250	v. NW der Einheit	2,31		2
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T19	1,75	0,200		0,35		1
						41
Wohnung Top 20						
2. DG	33,80	0,950	A2	32,11		32
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						
Kellerabteil T20	1,75	0,200		0,35		1
						33
NUTZWERTE GESAMT						824

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE			
Wohnung	TOP	1	30
Wohnung	TOP	2	42
Wohnung	TOP	3	42
Wohnung	TOP	4	46
Wohnung	TOP	5	35
Wohnung	TOP	6	39
Wohnung	TOP	7	55
Wohnung	TOP	8	47
Wohnung	TOP	9	38
Wohnung	TOP	10	34
Wohnung	TOP	11	35
Wohnung	TOP	12	39
Wohnung	TOP	13	53
Wohnung	TOP	14	48
Wohnung	TOP	15	38
Wohnung	TOP	16	35
Wohnung	TOP	17	51
Wohnung	TOP	18	43
Wohnung	TOP	19	41
Wohnung	TOP	20	33
NUTZWERTE GESAMT			824

Die Sachverständige



 Ing. Jelena Orlainsky, MSc



 Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Anlage: Grundrissplan Zuordnung Kellerabteile

Grundrissplan Zuordnung Kellerabteile

