



DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28
TEL.: 02252/41507 - FAX: 02252/42009 - TEL/FAX: 02236/46615
E-MAIL: office@zt-palfalvi.at

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002
in der letztgültigen Fassung für die Liegenschaft

1160 Wien, Lienfeldergasse 63-63A
EZ: 2976 der Kat. Gem.: 01405 Ottakring

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) und letztgültige Fassung
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
vom 10.11.2016 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 10.11.2016 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

Baden, am 10.11.2016

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten vom 10.11.2016 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

37 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

33 Wohnungen
4 Magazine

Von den wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

1 Hauswartwohnung Lienfeldergasse 63 Top 1

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

0 Zubehörteile

Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung	1,00
Magazin	0,30

Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) 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 wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A 1 =	2,50	% für teilweise Straßenlage
A 2 =	5,00	% für Lage im Erdgeschoß
A 3 =	2,50	% für Lage im 2. Stock ohne Lift
A 4 =	5,00	% für Lage im 3. Stock ohne Lift
A 5 =	7,50	% für Lage im 4. Stock ohne Lift
A 6 =	10,00	% für Lage im Dachgeschoß ohne Lift
A 7 =	2,50	% für Dusche und WC
A 8 =	2,50	% für große Wohnnutzfläche über 100 m ²

Zuschläge:

Z 1 =	2,50	% für zusätzliche Sanitärräume
-------	------	--------------------------------

Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamtnutzwert
DG...	Dachgeschoß
Terr...	Terrasse
Balk...	Balkon

NUTZWERTBERECHNUNG

Lienfeldergasse 63

Erdgeschoß/Top 1-Hauswartwohnung

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A2	0,925	51,54	47,67	0
GNW :						0

Erdgeschoß/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,950	52,90	50,26	50
GNW :						50

Erdgeschoß/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A2	0,925	51,27	47,42	47
GNW :						47

1. Stock/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,975	55,90	54,50	55
GNW :						55

1. Stock/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00		1,000	56,43	56,43	56
GNW :						56

1. Stock/Top 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,975	54,50	53,14	53
GNW :						53

2. Stock/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A3	0,950	55,90	53,11	53
GNW :						53

2. Stock/Top 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A3	0,975	56,43	55,02	55
GNW :						55

2. Stock/Top 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A3	0,950	54,50	51,78	52
GNW :						52

3. Stock/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A4	0,925	55,90	51,71	52
GNW :						52

3. Stock/Top 11

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A4	0,950	56,43	53,61	54
GNW :						54

3. Stock/Top 12

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A4	0,925	54,50	50,41	50
GNW :						50

4. Stock/Top 13

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A5	0,900	55,90	50,31	50
GNW :						50

4. Stock/Top 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A5	0,925	56,43	52,20	52
GNW :						52

4. Stock/Top 15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1	A5	0,900	54,50	49,05	49
GNW :							49

Dachgeschoß/Top 16

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A6	A7	0,875	26,64	23,31	23
GNW :							23

Dachgeschoß/Top 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A6	A7	0,875	21,52	18,83	19
GNW :							19

Dachgeschoß/Top 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m ²	NF	ENW	ENW
Magazin	0,30			0,300	139,48	41,84	42
GNW :							42

Dachgeschoß/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m ²	NF	ENW	ENW
Magazin	0,30			0,300	28,16	8,45	8
GNW :							8

Lienfeldergasse 63A

Erdgeschoß/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A2	0,925	50,63	46,83	47
GNW :						47

Erdgeschoß/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,950	48,89	46,45	46
GNW :						46

Erdgeschoß/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A2	0,925	50,80	46,99	47
GNW :						47

1. Stock/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,975	53,74	52,40	52
GNW :						52

1. Stock/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00		1,000	51,98	51,98	52
GNW :						52

1. Stock/Top 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,975	53,59	52,25	52
GNW :						52

2. Stock/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1 A3	0,950	53,74	51,05	51
GNW :						51

2. Stock/Top 8/9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A1	A3	A8	Z1	0,950	105,57	100,29	100
GNW :									100

3. Stock/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m ²	NF	ENW	ENW	
Wohnung	1,00	A1	A4		0,925	53,74	49,71	50	
GNW :									50

3. Stock/Top 11

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m ²	NF	ENW	ENW	
Wohnung	1,00	A4			0,950	51,98	49,38	49	
GNW :									49

3. Stock/Top 12

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m ²	NF	ENW	ENW	
Wohnung	1,00	A1	A4		0,925	53,59	49,57	50	
GNW :									50

4. Stock/Top 13

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m ²	NF	ENW	ENW	
Wohnung	1,00	A1	A5		0,900	53,74	48,37	48	
GNW :									48

4. Stock/Top 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m ²	NF	ENW	ENW	
Wohnung	1,00	A5			0,925	51,98	48,08	48	
GNW :									48

4. Stock/Top 15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m ²	NF	ENW	ENW	
Wohnung	1,00	A1	A5		0,900	53,59	48,23	48	
GNW :									48

Dachgeschoß/Top 16

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m ²	NF	ENW	ENW	
Wohnung	1,00	A6	A7		0,875	20,54	17,97	18	
GNW :									18

Dachgeschoß/Top 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Wohnung	1,00	A6 A7	0,875	24,19	21,17	21
GNW :						21

Dachgeschoß/Top 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Magazin	0,30		0,300	134,47	40,34	40
GNW :						40

Dachgeschoß/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	ENW
Magazin	0,30		0,300	29,12	8,74	9
GNW :						9

Summe aller Gesamtnutzwerte : 1648

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1160 Wien, Lienfeldergasse 63-63A

Lienfeldergasse 63

Erdgeschoß/Top 1	Hauswartwohnung	0
Erdgeschoß/Top 2	Wohnung	50
Erdgeschoß/Top 3	Wohnung	47
1. Stock/Top 4	Wohnung	55
1. Stock/Top 5	Wohnung	56
1. Stock/Top 6	Wohnung	53
2. Stock/Top 7	Wohnung	53
2. Stock/Top 8	Wohnung	55
2. Stock/Top 9	Wohnung	52
3. Stock/Top 10	Wohnung	52
3. Stock/Top 11	Wohnung	54
3. Stock/Top 12	Wohnung	50
4. Stock/Top 13	Wohnung	50
4. Stock/Top 14	Wohnung	52
4. Stock/Top 15	Wohnung	49
Dachgeschoß/Top 16	Wohnung	23
Dachgeschoß/Top 17	Wohnung	19
Dachgeschoß/Top 18	Magazin	42
Dachgeschoß/Top 19	Magazin	8

Lienfeldergasse 63A

Erdgeschoß/Top 1	Wohnung	47
Erdgeschoß/Top 2	Wohnung	46
Erdgeschoß/Top 3	Wohnung	47
1. Stock/Top 4	Wohnung	52
1. Stock/Top 5	Wohnung	52
1. Stock/Top 6	Wohnung	52
2. Stock/Top 7	Wohnung	51
2. Stock/Top 8/9	Wohnung	100
3. Stock/Top 10	Wohnung	50
3. Stock/Top 11	Wohnung	49
3. Stock/Top 12	Wohnung	50
4. Stock/Top 13	Wohnung	48
4. Stock/Top 14	Wohnung	48
4. Stock/Top 15	Wohnung	48
Dachgeschoß/Top 16	Wohnung	18
Dachgeschoß/Top 17	Wohnung	21
Dachgeschoß/Top 18	Magazin	40
Dachgeschoß/Top 19	Magazin	9

Summe aller Liegenschaftsanteile : 1648