



allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Baumeister
Ing. Michael Gerstl

Bauplanung
Baumanagement
Bauträger

NUTZWERTGUTACHTEN

**für die Neufestsetzung der Nutzwerte
gemäß WEG 2002 i.d. Fassung vom 18.9.2012**

der Liegenschaft

**1060 Wien, Gumpendorfer Straße 8
EZ 1235 der Kat. Gem. Mariahilf**

Auftraggeber: DI. Wolfgang Richter
Gumpendorfer Straße 8/23
1060 Wien

Geschäftszahl: Priv/01

Seiten: 1-6

Datum: Wien, am 12.01.2016

Baumeister Ing. Michael Gerstl, 1160 Wien, Matschgasse 11/3, UIDNr. ATU 12461307
Mobil: 0664/504 67 14, Fax: 01/914 67 14 e-mail: ing.gerstl@chello.at

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUFGABENSTELLUNG
2. UNTERLAGEN
3. VORBEMERKUNGEN
4. NUTZWERTBERECHNUNG
5. ZUSAMMNESTELLUNG DER NUTZWERTE

1. Aufgabenstellung:

Die bestehende Substandardwohnung Top 22 soll nach Erwerb zu der bestehenden Nutzeinheit Top 23 zugeschlagen werden.

Ein diesbezüglich erforderlicher Einreichplan zur behördlichen Genehmigung nach §62 WBO wird vom gez. SV beigestellt.

Durch die Zusammenlegung verändern sich die Nutzwerte und müssen daher neu berechnet werden.

2. Unterlagen:

Nutzwertgutachten von DI Schmidl vom 5.9.1997

Wohnungseigentumsgesetz 2002 und WRN 2006 i.d. Fassung vom 18.9.2012

Einreichplan für die Wohnungszusammenlegung Top 22 und Top 23 vom 12.1.2016 des gez. SV

3. Vorbemerkungen:

Gemäß Gutachten von DI Schmidl befinden sich auf der Liegenschaft 23 selbständige Räumlichkeiten. Durch die Zusammenlegung reduziert sich die Anzahl auf 22 Räumlichkeiten.

Diese gliedern sich wie folgt:

19 Wohnungen
3 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

2 Geschäftslokale
1 Werkstätte

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten an denen Wohnungseigentum gem. WEG 2002 nicht bestehen kann sind:

1 Waschküche
1 Aufzugsmaschinenraum

Die Kellerabteile verbleiben weiterhin im gemeinsamen Eigentum, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht vorhanden.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Räumlichkeiten zugeordnete Zubehörteile im Sinne des WEG.

9 Loggien
1 Veranda
2 Dachterrassen
2 Wintergärten

4. Nutzwertberechnung:

Ermittlung der Zu- und Abschläge:

Abschläge:

A 1 = -2,50% für teilweise Straßenlage

A 2 = -2,50% für Bad und WC in einem Raum

A 3 = -10,00% für Dachschrägen und Dachflächenfenster bzw. Dachgaupen

A 4 = -2,50% für große Fläche über 150m²

A 5 = -5,00% für große Flächen über 300m²

Erläuterungen:

.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

.) Die in der Spalte Regelnutzwert (RNW) angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone, etc.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.

.) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, die Rundungsregeln sind nach Vorgabe des WEG 2002 berücksichtigt.

Legende der Abkürzungen:

RNW Realnutzwert

NW Nutzwert/m²

NFL Nutzfläche

ENW Einzelnutzwert

GNW Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG**Souterrain Top 1**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Werkstätte	0,50	A4	0,488	190,67		93

Erdgeschoß Top 2

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Geschäftslokal	1,10	A4	1,073	191,62		206

Erdgeschoß Top 3-7

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Geschäftslokal	1,10	A4	1,073	181,83	195,10	
Anteil Keller	0,40		0,40	21,10	8,48	204

Mezzanin Top 8

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	129,69		126

Mezzanin Top 8a

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	86,84	84,32	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,488	1,60	0,78	85

Mezzanin Top 9

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	126,07	122,92	
Veranda	75% vom Nutzwert d. Anteils		0,731	1,73	1,26	124

Mezzanin Top 9a

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A2	0,950	89,58		85

1. Stock Top 10

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A4	0,950	223,44	212,27	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,475	1,62	0,77	213

1.Stock Top 11

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A2	0,950	102,11		97

1. Stock Top 11a

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	117,72	114,78	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,488	1,63	0,80	116

2.Stock Top 12

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A4	0,950	224,67	213,44	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,475	1,63	0,77	214

2.Stock Top 13

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	119,29	116,31	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,488	1,69	0,82	117

2., Stock Top 13a

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A2	0,950	100,17		95

3. Stock Top 14+15

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A5	0,925	344,20	318,39	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,463	1,60	0,74	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,463	1,60	0,74	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,463	1,09	0,50	320

3. Stock Top 16

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	102,03	99,48	
Loggia	50% vom Nutzwert d. Anteils		0,488	1,58	0,77	100

4. Stock Top 17

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	117,07		114

4. Stock top 18

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	99,50		97

4. Stock Top 19

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	118,43		115

4. Stock Top 20

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1	0,975	101,67		99

Dachgeschoß Top 21

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A3	0,875	119,01		104

Dachgeschoß Top 22+23

Wohnung	1,00	A1 A3 A4	0,850	191,81	163,04	
Wintergarten	75% vom Nutzwert d. Anteils		0,638	2,18	1,39	
Wintergarten	75% vom Nutzwert d. Anteils		0,638	2,25	1,44	
Anteil Zwischengeschoß	0,5		0,500	9,65	4,83	
Dachterrasse	25% vom Nutzwert d. Anteils		0,213	110,00	23,43	194

Dachgeschoß Top 24

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW	NFL	ENW	GNW
Wohnung	1,00	A1 A3	0,875	102,02	89,27	
Anteil Zwischengeschoß	0,5		0,500	7,26	3,63	
Dachterrasse	25% vom Nutzwert d. Anteils		0,219	102,00	22	115

SUMME ALLER GESAMTNUTZWERTE:**3033**

5. ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1060 Wien, Gumpendorfer Straße 8

Souterrain Top 1	Werkstätte	93
Erdgeschoß Top 2	Geschäftslokal	206
Erdgeschoß Top 3-7	Geschäftslokal und Anteil Keller	204
Mezzanin Top 8	Wohnung	126
Mezzanin Top 8a	Wohnung und Loggia	85
Mezzanin Top 9	Wohnung und Veranda	124
Mezzanin Top 9a	Wohnung	85
1.Stock Top 10	Wohnung und Loggia	213
1.Stock Top 11	Wohnung	97
1.Stock Top 11a	Wohnung und Loggia	116
2.Stock Top 12	Wohnung und Loggia	214
2.Stock Top 13	Wohnung und Loggia	117
2.Stock Top 13a	Wohnung	95
3.Stock Top 14+15	Wohnung und Loggien	320
3.Stock Top 16	Wohnung und Loggia	100
4.Stock Top 17	Wohnung	114
4.Stock Top 18	Wohnung	97
4.Stock Top 19	Wohnung	115
4.Stock Top 20	Wohnung	99
Dachgeschoß Top 21	Wohnung	104
Dachgeschoß Top 22+23	Wohnung und Wintergarten, Dachterrasse	194
<u>Dachgeschoß Top 24</u>	<u>Wohnung und Dachterrasse</u>	<u>115</u>

SUMME ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE:

3033

