



architektIn dipl.ing. vera korab

zt-gmbH

Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

1180 Wien

Weitlofgasse 18

EZ. 1490, KG Währing

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 7 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 37/18-Weitlofgasse 18/44634-1/2005 vom 22.1.2007

Erdgeschoss

Garage	P1	3,09 x 4,80	15,50
	P2 (oben)	3,23 x 4,70	14,83
	P3 (unten)	3,23 x 4,71	14,83

Dachgeschoß

Top 15	Vorraum	Fläche lt. Computerberechnung	11,22	
	WC	Fläche lt. Computerberechnung	3,36	
	Bad	Fläche lt. Computerberechnung	5,99	
	AR	Fläche lt. Computerberechnung	3,00	
	Vorraum	Fläche lt. Computerberechnung	4,88	
	Zimmer	Fläche lt. Computerberechnung	61,23	
	Gang	Fläche lt. Computerberechnung	6,86	
	Gang	Fläche lt. Computerberechnung	7,77	
	Küche	Fläche lt. Computerberechnung	9,37	
	Zimmer	Fläche lt. Computerberechnung	11,17	
	Zimmer	Fläche lt. Computerberechnung	14,55	
	Zimmer	Fläche lt. Computerberechnung	14,11	
	Bad	Fläche lt. Computerberechnung	9,17	
				162,68
	Terrasse 1	Fläche lt. Computerberechnung	8,55	
	Terrasse 2	Fläche lt. Computerberechnung	9,77	
	Dachterrasse	Fläche lt. Computerberechnung	72,22	



19.2.07



architektin dipl.ing. vera korab

zt-gmbH

Staatl. befugte und besiedete Ziviltechnikerin

NUTZWERTGUTACHTEN

Für die Neufestsetzung der Nutzwerte
gem. §9 Abs. 2 Ziff.3/4/5 WEG 2002 idF. d.BGBL.Nr.70/2002
inkl. Wohnrechtsnovelle 2006
für die Liegenschaft

1180 Wien
Weitlofgasse 18
EZ. 1490, KG Währing

Grundlagen:

1. Einreichplan zur Baugenehmigung MA 37/18-44634-1/2006 vom 22.1.2007
2. Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff.2 WEG 2002 vom 19.2.2007 von Arch. Dipl.Ing. Vera KORAB
3. Nutzflächenaufstellung von Arch. Dipl.Ing. Vera KORAB vom 19.2.2007
4. Nutzwertgutachten von Arch. DI. Lutter vom 5.9.2003
5. Nutzwertgutachten von Arch. Dipl.Ing. Vera KORAB vom 21.4.2005



19.2.07

Beschreibung:

Die Neufestsetzung der Nutzwerte wurde erforderlich, da der bestehende Dachboden in eine Wohnung ausgebaut wird. Daher entfällt auch das Zubehör Dachboden für Top 1.

Weiter wird im Erdgeschoss eine Garage mit 3 Stellplätzen errichtet.

Der Gesamtnutzwert ändert sich dadurch von 842 auf 1.032.

Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Nutzwertberechnung der Liegenschaft in 1180 Wien, Weitlofgasse 18

Vorbemerkung:

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

Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind.

Ergibt ein Liegenschaftsanteil gemäß § 1 Abs. 2, der mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verbunden werden soll, einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmung die Zahl 1 nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit der Zahl 1 anzusetzen.

Regelnutzwerte lt. Gutachten Arch. DI. Lutter

RNW	Wohnung	1,00
-----	---------	------

Folgende Zuschläge bzw. Regelnutzwerte werden neu festgelegt:

RNW	Stellplatz in Garage	0,90
RNW	Stellplatz in Garage-Doppelparker	0,60

Zuschläge:

Z1	+5,0%	zusätzliches Bad in der Wohnung
----	-------	---------------------------------

Nutzwertzuschlag Terrasse:
25% des zugehörigen Wohnnutzwertes

Ermittlung der Wohnungsnutzwerte

TOP	Bestandsgegenstand	RNW	Zuschlag	Nutzwert
P1	KFZ-Stellplatz	0,90		0,900
P2	KFZ-Stellplatz	0,60		0,600
P3	KFZ-Stellplatz	0,60		0,600
Top 15	Wohnung	1,00	Z1	1,050
	Terrasse	25% des Wohnnutzwertes		0,263

Nutzwertberechnung

Top Nr.	Bestandteil	Nutzfläche	NW/m²	Einzel-NW	ger. NW	GesamtNW
P1	Kfz-Stellplatz	15,50	0,900	13,95	14	14
P2	Kfz-Stellplatz	14,83	0,600	8,898	9	9
P3	Kfz-Stellplatz	14,83	0,600	8,898	9	9
Top 1	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005			71	71
Top 2	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				45
Top 3	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				45
Top 4	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				48
Top 5	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				74
Top 6	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				44
Top 7	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				47
Top 8	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				73
Top 9	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				75
Top 10	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				47
Top 11	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				40
Top 12	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				53
Top 13	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				58
Top 14	Wohnung	lt. Gutachten Arch.Korab vom 21.4.2005				85
Top 15	Wohnung	162,68	1,050	170,814	171	195
	Terrasse 1	8,55	0,263	2,244	2	
	Terrasse 2	9,77	0,263	2,570	3	
	Dachterrasse	72,20	0,263	18,989	19	
Summe aller Nutzwerte						1.032

Zusammenstellung der Nutzwerte

Top Nr.	Bestandteil	GesamtNW
P1	Kfz-Stellplatz	14
P2	Kfz-Stellplatz	9
P3	Kfz-Stellplatz	9
Top 1	Wohnung	71
Top 2	Wohnung	45
Top 3	Wohnung	45
Top 4	Wohnung	48
Top 5	Wohnung	74
Top 6	Wohnung	44
Top 7	Wohnung	47
Top 8	Wohnung	73
Top 9	Wohnung	75
Top 10	Wohnung	47
Top 11	Wohnung	40
Top 12	Wohnung	53
Top 13	Wohnung	58
Top 14	Wohnung	85
Top 15	Wohnung	195
Summe aller Nutzwerte		1.032

Der Gesamtnutzwert ändert sich von 842 auf 1.032.

Zusammenfassung

Laut der gem. § 6 Abs. 2 WEG 2002 inkl. Wohnrechtsnovelle 2006 ausgestellten
Bescheinigung vom 19.2.2007 von Frau Architektin Dipl.Ing.Vera KORAB befinden sich auf
der Liegenschaft

16 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

15 Wohnungen

1 Garage mit 3 Kfz-Stellplätzen

selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	15	1	14
Garage für 3 Kfz-Stellplätze	1	1	0

Gemäß §6 Abs.1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 3
Abstellplätze für KFZ.