ARCHITEKT
DIPL. ING. HANS-WOLFGANG JÄGER
1090 WIEN, LIECHTENSTEINSTRASSE 1
TELEFON 403 44 71 FAX 402 69 01

FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum für die Liegenschaft

2000 Stockerau, Hauptstraße 25
EZ 21 Kat. Gem. Stockerau

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002, idF. des BGBl. I Nr. 124/2006

2) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Arch. Dipl. Ing. Jäger vom 27.10.2014

3) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002

4) Nutzflächenaufstellung des Arch. Dipl. Ing. Jäger vom 27.10.2014

Wien, am 27.10.2014

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut des gemäß Par. 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 erstellten Gutachten des Arch. Dipl. Ing. Jäger vom 27.10.2014

folgende selbständige Räumlichkeiten:

23 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich laut Baubestand wie folgt:

14 Wohnungen
1 Geschäftslokal
8 Abstellplätze f. KFZ (in Garage)

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Wohnungen	14	14	0
Geschäftslokal	1	1	0
Abstellplätze f. KFZ	8	8	0

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

8 Abstellplätze für KFZ (i. Garage)

Weiteres befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des Par. 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. Par. 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Gartenteile	5	5	0
Abstellraum (Terrasse)	1	1	0

Festsetzung der Nutzwerte

2000 Stockerau, Hauptstraße 25
EZ 21 KG Stockerau

Geschoß/ T. Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche, m2	Nutz-wert/ m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
UG/Stellplatz 1	Abstellplatz 1 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
UG/Stellplatz 2	Abstellplatz 2 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
UG/Stellplatz 3	Abstellplatz 3 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
UG/Stellplatz 4	Abstellplatz 4 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
UG/Stellplatz 5	Abstellplatz 5 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
UG/Stellplatz 6	Abstellplatz 6 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
UG/Stellplatz 7	Abstellplatz 7 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
UG/Stellplatz 8	Abstellplatz 8 f. KFZ	12,50	0,800	10,00	10
Trakt Hauptstraße:					
UG/Top Lokal	Geschäftslokal	130,23	1,200	156,28	156
Erdgeschoß/Top 1	Wohnung m. Terrasse				
	Anteil - Erdgeschoß	54,57	0,950	51,84	
	Anteil - 1. Obergeschoß	36,12	0,950	34,31	
		90,69		86,15	
				86	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3	
				89	
	Abstellraum (Terrasse)	2,71	0,300	1	
	Gartenteil 1a	10,90	0,100	1	
	Gartenteil 1b	2,22	0,100	1	92
	Zuschlagberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
	Terrasse - 1. OG	14,33	0,238	3	

Erdgeschoß/Top 2	Wohnung m. Terrasse				
	Anteil - Erdgeschoß	51,75	0,950	49,16	
	Anteil - 1. Obergeschoß	40,28	0,950	38,27	
		92,03		87,43	
				87	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2	
				89	
	Gartenteil 2	17,23	0,100	2	91
	Zuschlagberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
	Terrasse - 1. OG	9,15	0,238	2	

Trakt Kirchenplatz:

Erdgeschoß/Top 3	Wohnung	92,50	0,975	90,19	
	Loggia	6,25	0,488	3,05	
		98,75		93,24	
				93	
	Gartenteil 3	15,27	0,100	2	95
Erdgeschoß/Top 4	Wohnung	68,97	0,975	67,25	
	Loggia	10,01	0,488	4,88	
		78,98		72,13	
				72	
	Gartenteil 4	22,61	0,100	2	74
1. Obergeschoß/Top 5	Wohnung	66,52	1,000	66,52	
	Loggia	6,25	0,500	3,13	
		72,77		69,65	70
1. Obergeschoß/Top 6	Wohnung	51,35	0,975	50,07	
	Loggia	7,42	0,488	3,62	
		58,77		53,69	54
1. Obergeschoß/Top 7	Wohnung	72,23	1,000	72,23	
	Loggia	10,01	0,500	5,01	
		82,24		77,24	77
2. Obergeschoß/Top 8	Wohnung	66,39	1,000	66,39	
	Loggia	6,25	0,500	3,13	
		72,64		69,52	70
2. Obergeschoß/Top 9	Wohnung	51,22	0,975	49,94	
	Loggia	7,42	0,488	3,62	
		58,64		53,56	54
2. Obergeschoß/Top 10	Wohnung	72,10	1,000	72,10	
	Loggia	10,01	0,500	5,01	
		82,11		77,11	77

1. Dachgeschoß/Top 11	Wohnung m. Balkon	66,26	0,950	62,95	
				63	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			1	
				64	64

Zuschlagberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	6,25	0,238	1

1. Dachgeschoß/Top 12	Wohnung	57,65	0,925	53,33	53
1. Dachgeschoß/Top 13	Wohnung m. Balkon	71,94	0,950	68,34	
				68	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2	
				70	70

Zuschlagberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	10,01	0,238	2

2. Dachgeschoß/Top 14	Wohnung m. Terrasse	132,59	1,050	139,22	
				139	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			5	
				144	144

Zuschlagberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse	17,44	0,263	5

Summe aller Gesamtnutzwerte: 1321

Ermittlung der Nutzwerte/m2

für die Liegenschaft: 2000 Stockerau, Hauptstraße 25
EZ 21 / Stockerau

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz-wert/m2	Regelnutzwert-Begründung der Abweichung
Abstellplätze f. KFZ	Untergeschoß	1 - 8	NW=0,800	0,80
Ttakt Hauptstraße:				
Geschäftsloakl	Untergeschoß	Lokal	NW=1,200	1,20
Wohnung m. Terr.	Erdgeschoß	1		
	Ant. - EG		NW=0,950	1,00-A2)-A3)+Z1)
	Ant. - 1.OG		NW=0,950	1,00-A3)-A5)+Z1)
Wohnung m. Terr.	Erdgeschoß	2		
	Ant. - EG		NW=0,950	1,00-A2)-A3)+Z1)
	Ant. - 1.OG		NW=0,950	1,00-A3)-A5)+Z1)
Trakt Kirchenplatz:				
Wohnung	Erdgeschoß	3	NW=0,975	1,00-A1)+Z1)
Wohnung	Erdgeschoß	4	NW=0,975	1,00-A1)+Z1)
Wohnung	1. Obergeschoß	5	NW=1,000	1,00
Wohnung	1. Obergeschoß	6	NW=0,975	1,00-A4)
Wohnung	1. Obergeschoß	7	NW=1,000	1,00
Wohnung	2. Obergeschoß	8	NW=1,000	1,00
Wohnung	2. Obergeschoß	9	NW=0,975	1,00-A4)
Wohnung	2. Obergeschoß	10	NW=1,000	1,00
Wohnung m. Balkon	1. Dachgeschoß	11	NW=0,950	1,00-A5)
Wohnung	1. Dachgeschoß	12	NW=0,925	1,00-A4)-A6)
Wohnung m. Balkon	1. Dachgeschoß	13	NW=0,950	1,00-A5)

Wohnung m. Terr. 2. Dachgeschoß 14 NW=1,050 1,00-A7)+Z2)

Gartenteile: RNW = 0,100
Abstellraum (Terrasse): RNW = 0,300

Abstriche:

A 1) = 7,50 % f. teilweise Erdgeschoßlage (Hof) u. teilw. Hochparterrelage (Kirchenplatz)
A 2) = 5,00 % f. teilweise Erdgeschoßlage (Trakt Hauptstraße)
A 3) = 5,00 % f. teilweise Lage an der Hauptstraße bei Wohnungen
A 4) = 2,50 % f. Bad und WC in einem Raum
A 5) = 5,00 % f. teilw. Dachschrägen u. teilw. Dachflächenfenster bzw. Dachgauben
A 6) = 5,00 % f. teilw. Dachschrägen u. teilw. Dachgauben
A 7) = 10,00 % f. Dachschrägen sowie Dachflächenfenster u. Dachgauben

Zuschläge:

Z 1) = 5,00 % f. Wohnung mit Gartenteil
Z 2) = 15,00 % f. Terrassenwohnung im Dachgeschoß

Erläuterungen:

1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock die zumindest über Zimmer, Küche, Vorraum, Bad und WC verfügt. Sämtliche dargestellten Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 zuzuschreiben.
2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörteiles 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 iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
3) Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25 % des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hiebei 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 selbständigen Objektes hinzugerechnet.
   Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
4) Loggien werden mit 50 % und Wintergärten mit 75 % des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

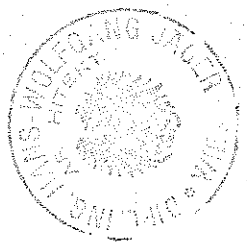
ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

2000 Stockerau, Hauptstraße 25
EZ 21 KG Stockerau

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 1	Abstellplatz 1 f. KFZ	10
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 2	Abstellplatz 2 f. KFZ	10
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 3	Abstellplatz 3 f. KFZ	10
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 4	Abstellplatz 4 f. KFZ	10
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 5	Abstellplatz 5 f. KFZ	10
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 6	Abstellplatz 6 f. KFZ	10
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 7	Abstellplatz 7 f. KFZ	10
Untergeschoß/Top Nr. Stellplatz 8	Abstellplatz 8 f. KFZ	10
Trakt Hauptstraße:		
Untergeschoß/Top Nr. Lokal	Geschäftslokal	156
Erdgeschoß/Top Nr. 1	Wohnung m. Terrasse Anteil - Erdgeschoß Anteil - 1. Obergeschoß Abstellraum (Terrasse) Gartenteil 1a Gartenteil 1b	92
Erdgeschoß/Top Nr. 2	Wohnung m. Terrasse Anteil - Erdgeschoß Anteil - 1. Obergeschoß Gartenteil 2	91
Trakt Kirchenplatz:		
Erdgeschoß/Top Nr. 3	Wohnung Loggia Gartenteil 3	95

Erdgeschoß/Top Nr. 4	Wohnung Loggia Gartenteil 4	74
1. Obergeschoß/Top Nr. 5	Wohnung Loggia	70
1. Obergeschoß/Top Nr. 6	Wohnung Loggia	54
1. Obergeschoß/Top Nr. 7	Wohnung Loggia	77
2. Obergeschoß/Top Nr. 8	Wohnung Loggia	70
2. Obergeschoß/Top Nr. 9	Wohnung Loggia	54
2. Obergeschoß/Top Nr. 10	Wohnung Loggia	77
1. Dachgeschoß/Top Nr. 11	Wohnung m. Balkon	64
1. Dachgeschoß/Top Nr. 12	Wohnung	53
1. Dachgeschoß/Top Nr. 13	Wohnung m. Balkon	70
2. Dachgeschoß/Top Nr. 14	Wohnung m. Terrasse	144

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile 1321





Datum/Zeit	2024-11-08T10:36:02+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur