



ARCHITEKT

DIPL.-ING. DR. TECHN. REINHOLD HARLFINGER

1190 WIEN, SIEVERINGER STRASSE 103/1/2 · Tel.: 328 14 77/ Fax DW -14

allgemein gerichtlich beeideter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 3 Abs. 1 WEG 1975, BGBl. Nr. 417/1975
idF d. BGBl. I, Nr. 36/2000 für die Liegenschaft in

1140 WIEN, LÜTZOWGASSE 11

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417/1975 idF d. BGBl. I, Nr. 36/2000
- 2) Plan u. Bescheid vom
13.01.1998 MA37/14 - Lützowgasse 11/272/1997
08.06.1998 MA37/14 - Lützowgasse 11/1285/1998
02.05.2000 MA37/14 - Lützowgasse 11/5/1385/2000
- 3) Bescheinigung gem. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975
des Architekten Dipl. Ing. Dr. Reinhold Harlfinger vom 19.11.2001
- 4) Nutzflächenaufstellung
der B.A.I. - Bauträger Austria Immobilien Ges.m.b.H

Wien, 19.11.2001

J:\TEXT\GUTACHTEN\PARIF\1140LÜTZOWG.11\LUETZOW_END_V6.doc



Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende selbständige Räumlichkeiten

140	selbstständige Räumlichkeiten
------------	--------------------------------------

Diese gliedern sich auf wie folgt:

138	Wohnungen
2	sonstige Räumlichkeiten

Selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	138	138	0
Lager	2	2	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann;

0	Wohnungen
0	Substandardwohnung, iSd. §. 1/3 WEG 1975

Gemäß § 12, Abs. 2 Ziff. 2 lit. b befinden sich auf der Liegenschaft

147	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
------------	---

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
KFZ Einzeleinstellplätze	147	147	0
Parteienkeller	143	143	0
Terrassen	73	73	0
Balkone	6	6	0
Motorradabstellplätze in Garage	4	4	0
Lager	3	3	0

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Basis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abmündung unter 0,50, Aufrundung über 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 Abs. 1, erster Satz WEG 1975).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Erläuterungen

Bei der Bewertung der Geschosslage der einzelnen Wohnungen wurde von einer Wohnung im ersten Stock ausgegangen und ab dem 2. Stock bis zum 5. Stock jeweils ein um ein Prozent erhöhter Zuschlag aufgeschlagen. Aus der Tatsache des entlang der Vogtgasse ansteigenden Terrains und der daraus resultierenden niedrigeren Lage der Wohnungen im 1. Stock der Stiege 1 (nur 2,5 bis 3,0 m über Terrain) wurde diesen Wohnungen ein Abstrich von 2% eingerechnet und die darüberliegenden Geschosse wurden mit einem um ein Stockwerk niedrigeren Zuschlag bewertet.

Weitere Abstriche ergaben sich nicht nur aus einer teilweisen Straßen- oder Ecklage, sondern auch durch eine Lage in unmittelbarer Nähe oder über der Garageneinfahrt bzw. des Müllraumeingangs. Vergleichbare Abstriche erhielten auch die hofseitigen Wohnungen mit einer einen Nordlage, einer im Winter schlecht besonnten Lage bzw. einer sehr großen Raumdiefe.

Bei den Loggien und den Zubehörfächen (Terrassen, Balkone) der einzelnen Wohnungen wird sowohl eine Lage an der Straße oder einer unbesonnten Front, als auch eine Lage in oder nicht in der Wohnraumebene berücksichtigt und mit entsprechenden Regelnutzwertanteilen bzw. Zuschlägen bewertet. Auch die teilweise oder ausschließliche Lage einer Wohnung unter einer Terrasse wurde berücksichtigt.

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen wurden weitere Zuschläge für eine vorhandene Querlüftung, für eine Küche in einem eigenem Raum und einer an der Außenfront liegenden Kochnische vergeben, sowie Abstriche für nicht getrennte Bäder und WCs oder bei Maisonettewohnungen für nur in einer Ebene existierende WCs eingerechnet.

Maisonettewohnungen und Dachwohnungen wurden außerdem noch auf Raumeinbußen durch Dachschrägen bzw. mitterechnete Stiegen hin untersucht und mit entsprechenden Abstrichen versehen.

Die Partienkeller erhielten einen Regelnutzwert von 0,25, die besser nutzbaren Lager im Erd- und Kellergeschoß einen Regelnutzwert von 0,30. Bei den als Zubehör zugeteilten KFZ-Stellplätzen erhielten die am Rand liegenden Stellplätze wegen ihrer schweren Befahrbarkeit mit 0,60 einen leicht niedrigeren Regelnutzwert als die übrigen mit 0,70. Die 4 Motorradstellplätze wurden mit einem Regelnutzwert von 0,40 bewertet, wobei zu beachten ist, daß die Fläche des in den Plänen aufscheinenden Motorradstellplatz 1 zum angrenzenden KFZ-Stellplatz 70KG hinzugezählt wurde und der Motorradstellplatz daher nicht mehr aufscheint.

Die teilweise vorhandenen Flächen vor den Ausgängen zu den Dachterrassen wurden als Stiegenpodest bezeichnet und mit 50% des Wohnungsnutzwertes eingerechnet.

Regelnutzwerte:	
RNW f. KFZ - Einzeleinstellplatz (schwer zu befahren)	0,60
RNW f. KFZ - Einzeleinstellplatz in Garage	0,75
RNW f. Lager im Keller- oder Erdgeschoß	0,30
RNW f. Motorradabstellplatz in Garage	0,40
RNW f. Parteienkeller	0,25
RNW f. Wohnungen	1,00
RNW f. Abstellraum von Loggia, Terrasse oder Garten zugänglich	10% NW
RNW f. Balkon (offen oder gedeckt, gartenseitig)	20% NW
RNW f. Loggia an der Straßenfront	30% NW
RNW f. Loggien	35% NW
RNW f. Loggien nicht besonnt	25% NW
RNW f. Stiegenpodeste	50% NW
RNW f. Terrasse (Dach- oder Gartenterrasse unbesonnt)	15% NW
RNW f. Terrasse (Dachterrasse unbesonnt)	15% NW
RNW f. Terrasse (Dachterrasse, nicht in Wohnraumebene)	15% NW
RNW f. Terrasse (Dach oder Gartenterrasse in Richtung Straße)	20% NW
RNW f. Terrasse (in Wohnraumebene)	25% NW
RNW f. Wintergärten, verglaste Loggien, Veranden	75% NW

Abstriche:		
A1	2,00 %	für Hochparterrelage an der Straßenfront Mitisgasse (2,50 bis 3,00 m über Terrain)
A2	3,00 %	für Ecklage Vogtgasse - Lützowgasse und Vogtgasse – Mitisgasse
A3	2,00 %	für ausschließlich Straßenlage Vogtgasse oder Mitisgasse
A4	4,00 %	für reine Nordlage bzw. sonnenlose Lage
A5	1,00 %	für Lage unmittelbar über Garage
A6	2,00 %	für Raumverlust durch mitgerechnete Grundfläche der Maisonette- oder Terrassenstiege
A7	2,00 %	für Maisonettewohnungen ohne WC in beiden Ebenen
A8	2,00 %	für Nachteil aufgrund des Zugangs zur Maisonettewohnung nicht in Wohnraumebene
A9	2,00 %	für Lage überwiegend oder ausschließlich unter Terrasse
A10	2,00 %	für geringfügige Raumeinbußen durch Dachschrägen und teilweise Dachflächenfenster
A11	1,00 %	für WC und Bad nicht getrennt in Mehrraumwohnungen
A12	1,00 %	für Lage teilweise unter Terrasse
A13	2,00 %	für Lage unmittelbar über Garageneinfahrt
A14	1,00 %	für Lage unmittelbar über Müllraumeingang
A15	2,00 %	für wenige (nur im Sommer) besonnte Lage
A16	3,00 %	für schlechte Belichtung durch sehr große Raumtiefe
A17	2,00 %	für teilweise Straßenlage Lützowgasse
A18	6,00 %	für mäßige Raumeinbußen durch Dachschrägen und Dachflächenfenster

Zuschläge:		
Z1	2,00 %	für Verbindung der Wohnung mit hofseitiger Terrasse oder mit Loggia oder Terrasse in Wohnraumebene
Z2	2,00 %	für Querdurchlüftung
Z3	1,00 %	für Verbindung der Wohnung mit Loggia an der Straße oder an unbesonnener Front
Z4	1,00 %	für Geschoßlage 2. Stock
Z5	1,00 %	für Kochnische an der Außenfront
Z6	2,00 %	für Geschoßlage 3. Stock
Z7	3,00 %	für Verbindung der Wohnung mit Dachterrasse über Stiege erreichbar und/oder Terrasse in Wohnraumebene
Z8	3,00 %	für Geschoßlage 4. Stock
Z9	4,00 %	für Geschoßlage 5. Stock
Z10	2,00 %	für Küche in einem eigenem Raum

5. St	Top 3.27	Wohnung 5.St	1,00	A6, A8, A9, Z5, Z7, Z9	2	1,02
		Wohnung 4.St	1,00	A6, A7, A8, Z7, Z8		1,00
	Top 3.28	Wohnung 5.St	1,00	A6, A7, A8, A9, Z7, Z9	-1	0,99
		Wohnung 4.St	1,00	A6, A7, A8, Z7, Z8		1,00
	Top 3.29	Wohnung 5.St	1,00	A6, A7, A8, A9, Z7, Z9	-1	0,99
		Wohnung 4.St	1,00	A6, A8, Z5, Z7, Z8	3	1,03
	Top 3.30	Wohnung 5.St	1,00	A6, A8, A9, Z5, Z7, Z9	2	1,02
		Wohnung	1,00	A4, A16, Z3, Z8	-3	0,97
	Top 3.31	Wohnung 4.St	1,00	A3, A6, A8, Z7, Z8		1,00
		Wohnung 5.St	1,00	A3, A6, A8, A9, Z7, Z9	-1	0,99
5. St	Top 3.32	Wohnung	1,00	A4, A9, A16, Z7, Z9	-2	0,98
	Top 3.33	Wohnung	1,00	A4, A9, A16, Z7, Z9	-2	0,98

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab- Zuschläge	%	NW/ m2
1. St	Top 4.01	Wohnung	1,00	A4, A5, Z1	-3	0,97
	Top 4.02	Wohnung	1,00	A3, A5	-3	0,97
	Top 4.03	Wohnung	1,00	A3, A14, Z5	-2	0,98
	Top 4.04	Wohnung	1,00	A3, A13	-4	0,96
	Top 4.05	Wohnung	1,00	A4, Z1	-2	0,98
	Top 4.06	Wohnung	1,00	A4, Z1	-2	0,98
2. St	Top 4.07	Wohnung	1,00	A4, Z4	-3	0,97
	Top 4.08	Wohnung	1,00	A3, Z3, Z4		1,00
	Top 4.09	Wohnung	1,00	A3, Z4, Z5		1,00
	Top 4.10	Wohnung	1,00	A3, Z3, Z4		1,00
	Top 4.11	Wohnung	1,00	A4, Z4	-3	0,97
	Top 4.12	Wohnung	1,00	A4, Z4	-3	0,97
3. St	Top 4.13	Wohnung	1,00	A4, Z6	-2	0,98
	Top 4.14	Wohnung	1,00	A3, Z3, Z6	1	1,01
	Top 4.15	Wohnung	1,00	A3, Z5, Z6	1	1,01
	Top 4.16	Wohnung	1,00	A3, Z3, Z6	1	1,01
	Top 4.17	Wohnung	1,00	A4, Z6	-2	0,98
	Top 4.18	Wohnung	1,00	A4, Z6	-2	0,98
4. St	Top 4.19	Wohnung 4.St	1,00	A4, A6, A8, Z7, Z8	-2	0,98
		Wohnung 5.St	1,00	A4, A6, A8, A9, A10, Z7, Z9	-5	0,95
	Top 4.20	Wohnung 4.St	1,00	A3, A6, A8, Z7, Z8		1,00
		Wohnung 5.St	1,00	A3, A6, A8, A9, Z7, Z9	-1	0,99
	Top 4.21	Wohnung 4.St	1,00	A3, A6, A8, Z5, Z7, Z8	1	1,01
		Wohnung 5.St	1,00	A3, A6, A8, A9, Z5, Z7, Z9		1,00
	Top 4.22	Wohnung 4.St	1,00	A3, A6, A8, Z7, Z8		1,00
		Wohnung 5.St	1,00	A3, A6, A8, A9, Z7, Z9	-1	0,99
	Top 4.23	Wohnung 4.St	1,00	A4, A6, A8, Z7, Z8	-2	0,98
		Wohnung 5.St	1,00	A4, A6, A8, A9, A10, Z7, Z9	-5	0,95
	Top 4.24	Wohnung	1,00	A4, A9, Z8	-3	0,97

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamt-Nutzwert
		Balkon 5.21	88
	Top 5.22	Wohnung Loggia KFZ Stellpl.28 EG Parteienk.5.22 Balkon 5.22	72
	Top 5.23	Wohnung KFZ Stellpl.32 EG Parteienk.5.23	92
	Top 5.24	Wohnung Loggia KFZ Stellpl.34 EG Parteiene.5.24	93
	Top 5.25	Wohnung 4.St Wohnung 5.St KFZ Stellpl.31 KG Parteienk.5.14 Terrasse5.25/1 Terrasse5.25/2	99
St.	Top 5.26	Wohnung KFZ Stellpl.32 KG Parteienk.5.26 Terrasse 5.26	83
	Top 5.27	Wohnung KFZ Stellpl.33 EG Parteienk.5.27 Terrasse5.27/1 Terrasse5.27/2 Terrasse5.27/3	94
	Top 5.28	Wohnung KFZ Stellpl.23 KG Parteienk.5.25 Terrasse5.28/1 Terrasse5.28/2	70
	Top 5.29	Wohnung 5.St Wohnung Dg KFZ Stellpl.27 EG Terrasse 5.29 Parteienk.5.30	90
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			10043