

GZ: 08_2017

ARCHITEKT DIPL.-ING. MARTIN HAAS, MSc
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
1070 WIEN, NEUBAU, KIRCHENGASSE 19/9

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte
gemäß §9 Abs. 1 WEG 2002
idF. des BGBl I 70/2002 idF BGBl I 87/2015
für die Liegenschaft in

**Doppelwohnhaus mit Carport
2325 Himberg**

Tannhäuser-Ring 74

**EZ 1935, KG 05207 Himberg
GST-NR: 1565/46, Bezirksgericht: Schwechat**

Wien, am 24. November 2017

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte
Sachverständige



IBAN: AT371200010014996531, BIC=BKAUATWW, UID : ATU 57185646, Gerichtsstand: Wien
Tel. 01.8906305, FAX DW50, Mobil. 0664.2309570, EMAIL: m.haas@architekthaas.at, URL: www.architekthaas.at

GZ: 08_2017

ALLGEMEINE ANGABEN**Auftraggeber**

Name	Adresse
Heidemarie Bozorg-Sohrabi	Gennarogasse 18 1230 Wien

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 1935, Grundbuch 05207 Himberg, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 –idF. des BGBl I 70/2002 idf BGBl I 87/2015.

Ortsbesichtigung

Keine

Bewertungsstichtag

Freitag, 10.11.2017

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl. I Nr. 70/2002 idgF des BGBl. I Nr. 87/2015
- Bescheid vom 07.05.2014, Markt-Gemeinde Himberg Zahl: 153-17/2014
- Einreichplan: ZI. 153-17/2014 vom 10.03.2014
- Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten Martin Haas vom 24.11.2017
- Nutzflächenberechnung nach § 7 WEG 2002 lt. Einreichplan
- Grundbuchsauszug vom 10.11.2017

GZ: 08_2017

Anzahl der wohnungseigentumstauglichen Objekte und Zubehörteile:

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

6 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

2 Wohnung
4 KFZ-Stellplätze im Freien überdacht (Carport)

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	2	2	0
KFZ-Stellplätze im Freien überdacht (Carport)	4	4	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten Objekten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. allgemeine Teile der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. des § 2 Abs. 4 WEG 2002.

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Garten	3	3	

Grundsätze der Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgt gemäß § 7 WEG 2002 nach folgenden Plänen:
Behördliche Pläne gemäß Punkt Unterlagen/Grundlagen.

Die Nutzflächenaufstellung, Flächen übernommen von den Behördlichen Plänen, ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

GZ: 08_2017

Allgemeine Hinweise / Erläuterungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m^2 (RNW/ m^2) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Der Regelnutzwert von 1,00 pro m^2 wurde im gegenständlichen Gutachten mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit eine befindliche Wohnung mit Vorraum, Zimmer, Küche, Bad und WC angesetzt. (Fiktive Vergleichswohnung)

Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände berechnet, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten iSd. § 2 Abs. 3 WEG 2002.

Sonstige werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Für die Zuschläge oder Abstriche, sowie den Regelnutzwert werden die einschlägigen Literaturangaben (unter anderem die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes, die Erfahrungswerte der MA25 über selbstständige Einheiten sowie Zuschläge und Abstriche) beachtet.

Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt und dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1).

Hierbei wird die Nutzfläche mit höchstens 25% des anzuwendenden Nutzwertes des selbstständigen Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbstständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.

GZ: 08_2017

Regelnutzwerte:

RNW	Wohnung	1,00
RNW	Keller	0,40
RNW	KFZ-Abstellplatz im Freien überdacht	0,50
RNW	Garten	0,10

Abstriche:

A1	-10,00%	für Wohnungen im EG
----	---------	---------------------

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Terrassen/Balkone

ZB1	25,00%	Terrasse/Balkon bis 1/2 d zugehörenden Wohnungsnutzfläche
ZB2	20,00%	Terrasse/Balkon zw. 1/2 und 1/1 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche
ZB3	15,00%	Terrasse/Balkon über 1/1 d zugehörenden Wohnungsnutzfläche

GZ: 08_2017

Berechnung des Nutzwertes

Doppelwohnhaus

Lage Fläche in m²

NW/m²

Einzel-
nutzwert

Einzel-
nutzwert
gerundet

Gesamt
nutzwert

Wohnung Haus 1 [W1]

Wohnung						
Anteil KG	KG	50,05	0,4	20,020		
Anteil EG	EG	51,51	1			
Abschlag für EG			0,1			
			<u>0,9</u>	46,359		
Anteil OG	OG	51,24	1	51,240		
				<u>117,619</u>	118	
Zuschlag Terrasse 25% von 0,90		23,28	0,225	5,238	5	
Zubehör:						
Garten Haus 1 [G1]	EG	195,91	0,1	19,591	20	
Garten Haus 1 [G2]	EG	9,62	0,1	0,962	1	
						144

Wohnung Haus 2 [W2]

Wohnung						
Anteil KG	KG	51,35	0,4	20,540		
Anteil EG	EG	51,94	1			
Abschlag für EG			0,1			
			<u>0,9</u>	46,746		
Anteil OG	OG	50,77	1	50,770		
				<u>118,056</u>	118	
Zuschlag Terrasse 25% von 0,90		23,28	0,225	5,238	5	
Zubehör:						
Garten Haus 2 [G3]	EG	145,73	0,1	14,573	15	
						138

Carport Haus 1 [P1]

KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P1] EG		21,02	0,50	10,510	11	11
--	--	-------	------	---------------	-----------	-----------

Carport Haus 1 [P2]

KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P2] EG		21,02	0,50	10,510	11	11
--	--	-------	------	---------------	-----------	-----------

Carport Haus 2 [P3]

KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P3] EG		19,00	0,50	9,500	10	10
--	--	-------	------	--------------	-----------	-----------

Carport Haus 2 [P4]

KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P4] EG		19,10	0,50	9,550	10	10
--	--	-------	------	--------------	-----------	-----------

GZ: 08_2017

Zusammenfassung

Doppelwohnhaus

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Wohnung Haus 1 [W1]	KG, EG, OG	152,80	144 / 324	288 / 648	44,444
Wohnung Haus 2 [W2]	KG, EG, OG	154,06	138 / 324	276 / 648	42,593
KFZ-Stellplatz [P1]	EG	21,02	11 / 324	22 / 648	3,395
KFZ-Stellplatz [P2]	EG	21,02	11 / 324	22 / 648	3,395
KFZ-Stellplatz [P3]	EG	19,00	10 / 324	20 / 648	3,086
KFZ-Stellplatz [P4]	EG	19,10	10 / 324	20 / 648	3,086
			324 / 324	(648 / 648)	100,000



GZ: 08_2017

Beilage 1: Nutzflächenaufstellung

Allgemeine Teile der Liegenschaft
iSd. § 2 Abs. 4 letzter Satz WEG 2002

Zufahrt Allgemein 55 m²
Zufahrt Allgemein 64,89 m²

Wohnung Haus 1

Geschoß	Raum	m ²
EG	WF.	5,85
	WC	2,38
	Essen	11,5
	Küche	7,62
	Wohnen	24,16
		51,51
OG	Gang	3,24
	Zimmer 1	11,55
	Zimmer 2	16,00
	Zimmer 3	11,96
	Bad	8,49
	51,24	
Wohnung		102,75

Nutzfläche nach § 7 WEG		102,75
KG	Vorraum	3,45
	Technik	8,07
	Keller 1	15,63
	Keller 2	22,90
		50,05
	Terrasse	23,28
Garten Haus 1 [G1]		195,91
Garten Haus 2 [G2]		9,62

Carport Haus 1 KFZ Stellplatz [P1]

Geschoß	Raum	m ²
EG	KFZ-Stellplatz überdacht	21,02

Nutzfläche nach § 7 WEG		21,02
--------------------------------	--	--------------

Carport Haus 1 KFZ Stellplatz [P2]

Geschoß	Raum	m ²
EG	KFZ-Stellplatz überdacht	21,02

Nutzfläche nach § 7 WEG		21,02
--------------------------------	--	--------------

Wohnung Haus 2

Geschoß	Raum	m ²
EG	WF.	6,07
	WC	2,16
	Diele	2,94
	Küche	9,17
	Essen/Wohnen	31,60
		51,94
OG	Gang	6,05
	Zimmer 1	14,50
	Zimmer 2	15,00
	WC	1,95
	Schrr.	5,15
	Bad	8,12
	50,77	
Wohnung		102,71

Nutzfläche nach § 7 WEG		102,71
KG	Vorraum	3,55
	Technik	8,53
	Keller 1	9,49
	Keller 2	29,78
		51,35
	Terrasse	23,28
Garten Haus 3 [G3]		145,73

Carport Haus 2 KFZ Stellplatz [P3]

Geschoß	Raum	m ²
EG	KFZ-Stellplatz überdacht	19,00

Nutzfläche nach § 7 WEG		19,00
--------------------------------	--	--------------

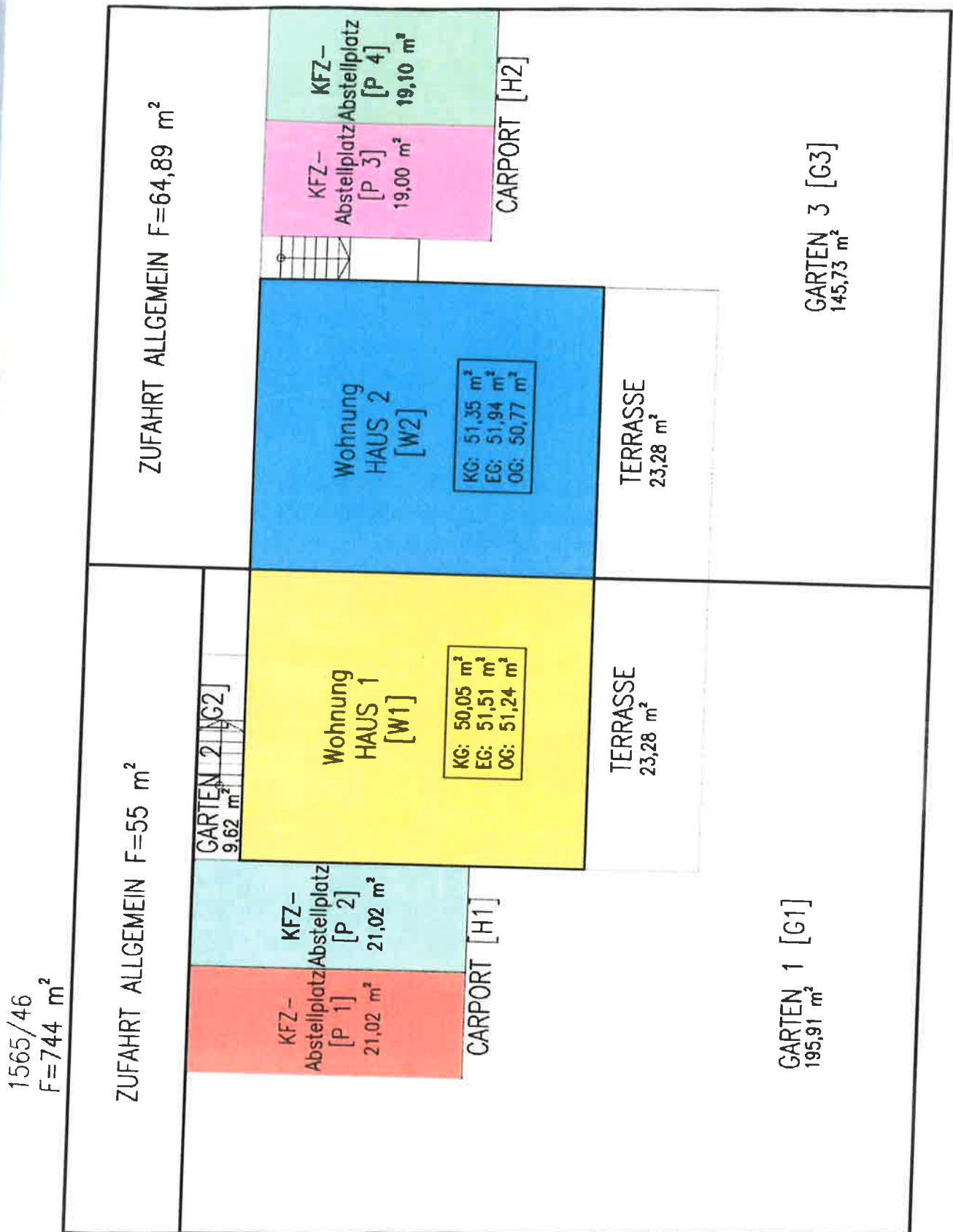
Carport Haus 2 KFZ Stellplatz [P4]

Geschoß	Raum	m ²
EG	KFZ-Stellplatz überdacht	19,10

Nutzfläche nach § 7 WEG		19,10
--------------------------------	--	--------------

GZ: 08_2017

Beilage 2: Plan



1565/46
F=744 m²

GZ: 08_2017 ARCHITEKT DIPL.-ING. MARTIN HAAS, MSc
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
1070 WIEN, NEUBAU, KIRCHENGASSE 19/9

GUTACHTEN

gemäß § 6 WEG 2002 (BGBl I 70/2002) idGF (BGBl I 87/2015)
über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der
Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Doppelwohnhaus 2325 Himberg, Tannhäuser-Ring 74

Polit. Gemeinde: Schwechat
Grundbuch: 05207 Himberg
Einlagezahl: 1935
Grundstück Nr.: 1565/46

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 WEG 2002 (BGBl I 70/2002) idGF (BGBl I 87/2015) wird hiermit
aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand
nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger
Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohnungen: 2

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Gesamtzahl der Abstellplätze für Kraftfahrzeug 4

die sich wie folgt gliedern:

4 KFZ-Stellplätze im Freien überdacht (2 Carport)

Im Sinne des § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 (BGBl I 70/2002) idGF
(BGBl I 87/2015) befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

6 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002
der baubehördlich genehmigte Bescheid vom:

07.05.2014, Zahl: 153-17/2014

Einreichplan: ZI. 153-17/2014 vom 10.03.2014

Ergeht nachrichtlich an die Marktgemeinde Himberg zur Kenntnis

Wien, am 24. November 2017

