



GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft:

Adresse: **1210, Leopoldauer Straße 155A**
Einlagezahl: 7309
Grundstücks.nr.: 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/4, 1206/5
Grundbuch: 01613 Leopoldau
Bezirksgericht: Floridsdorf

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des §9 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002 -BGBL .Nr.70/2002
i.d.F. der Novelle 2022 BGBL.Nr.222/2021

Wien, am 02.05.2022



Allgemeine Angaben:

Auftraggeber: Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH
1220, Donau-City-Straße 11, Ares Tower

Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhanden Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft
Einlagezahl 7309 Grundbuch 01613 Leopoldau
zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 idF. der Novelle 2022.

Bewertungsstichtag: 02.05.2022

Unterlagen/Grundlagen:

- das Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 idF. der Novelle 2022
- Grundbuchsauszug
- die Nutzflächen sind aus genehmigten Bauplänen ermittelt
- Baubescheide
- behördlich genehmigte Baupläne
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG
- Erfahrungswerte der MA25 über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten nach dem WEG 2002, Stand Oktober 2006
- Bestandspläne zur Fertigstellungsmeldung vom 27.4.2022

behördliche Baugenehmigungen:

MA37/1004182-2018-1 vom 10.7.2019
Bestandspläne zur Fertigstellungsmeldung vom 27.4.2022

Befund:**Grundbuchsstand:**

Adresse: 1210, Leopoldauer Straße 155A
 Einlagezahl: 7309
 Grundstücks.nr.: 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/4, 1206/5
 Grundbuch: 01613 Leopoldau
 Bezirksgericht: Floridsdorf

Beschreibung der Liegenschaft:

Auf der mit einer Tiefgarage unterkellerten Liegenschaft befinden sich fünf Doppelhäuser mit jeweils Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs.2 des WEG 2002 id. F. der Novelle 2022 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

insgesamt: 21 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

10	Wohnungen
0	sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
11	Abstellplatz(Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

diese gliedern sich wie folgt auf:

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnung	10	0
Abstellplätze für KFZ	11	0

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte von der Sachverständigen nach den Einreichplänen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungen. Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF der Novelle 2022 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, 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 im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF der Novelle 2022.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF der Novelle 2022).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF der Novelle 2022).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF der Novelle 2022 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die Top 3 mit einer Standardsanitärausstattung von 2 WC und 2 Bäder angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Top.

Regelnutzwerte

Es wurden folgende Regelnutzwerte für das gegenständliche Objekt festgesetzt:

RNW	Wohnung	1,00
RNW	Eigengarten	0,10
RNW	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	0,40

Es wurden folgende Zu- und Abschläge angewandt:

Abschläge	Bezeichnung	%
A1	Lage an der Straße	-5,00%
A2	nur 3 separate Sanitärräume	-2,50%

Zuschläge	Bezeichnung	%
------------------	--------------------	----------

Loggien werden mit 50% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes bewertet.

Terrassen werden bis zu einer Größe von 50% der dazugehörigen Wohnung mit 25% des Wohnungsnutzwertes bewertet, bei einer Größe von 50-100% mit 20% und bei einer Größe von über 100% der Wohnung mit 15% des Wohnungsnutzwertes der betreffenden Wohnung.

Top 1	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 1; Garten 1A	103,40 m ²	109
-------	---------	------------	------------------------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 Obergeschoß
Ebene 3 Dachgeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,65 m ²
Technik	1	2,09 m ²
WC	1	1,37 m ²
VR mit Kochgel.	1	13,93 m ²
Wohnraum	1	18,40 m ²
Gang	2	8,36 m ²
Bad	2	4,92 m ²
WC	2	1,35 m ²
Zimmer	2	11,45 m ²
Zimmer	2	13,72 m ²
Zimmer	3	22,16 m ²
Summe Ebene	1	41,44 m ²
Summe Ebene	2	39,80 m ²
Summe Ebene	3	22,16 m ²
Gesamt	.	103,40 m ²
Terrasse	1	15,74 m ²
Balkon	2	5,66 m ²
Terrasse	3	9,88 m ²
Terrasse	3	12,61 m ²
Zubehör		
Garten 1	Eigengarten	20,51 m ²
Garten 1A	Eigengarten	13,58 m ²

Nutzwerte/m²

RNW	Ebene	Wert
	1	1,000
	2	1,000
	3	1,000
Abschläge:		
	Ebene	
A1 Lage an der Straße	1	-5,00%
A1 Lage an der Straße	2	-5,00%
A1 Lage an der Straße	3	-5,00%
A2 nur 3 separate Sanitärräume	1	-2,50%
A2 nur 3 separate Sanitärräume	2	-2,50%
A2 nur 3 separate Sanitärräume	3	-2,50%

Zuschläge:

Summe Zu- und Abschläge		Ebene		Nutzwert /m ²
-7,50%		1		0,925
-7,50%		2		0,925
-7,50%		3		0,925
		.		NW/m ²
Terrasse		1	25%	0,231
Balkon		2	25%	0,231
Terrasse		3	25%	0,231
Terrasse		3	25%	0,231
Zubehör				
Garten 1		Eigengarten		0,100
Garten 1A		Eigengarten		0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	41,44 m ²	0,925	38,332	
Ebene 2	39,80 m ²	0,925	36,815	
Ebene 3	22,16 m ²	0,925	20,498	
			95,645	96
Terrasse	15,74 m ²	0,231	3,640	4
Balkon	5,66 m ²	0,231	1,309	1
Terrasse	9,88 m ²	0,231	2,285	2
Terrasse	12,61 m ²	0,231	2,916	3
Zubehör				
Garten 1	20,51 m ²	0,100	2,051	2
Garten 1A	13,58 m ²	0,100	1,358	1
	Nutzwert			109

Top 2	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 2; Gartl	97,70 m ²	98
		Ebene 1 Erdgeschoß			
		Ebene 2 Obergeschoß			
		Ebene 3 Dachgeschoß			

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,12 m ²
WC	1	1,51 m ²
Wohnküche	1	23,42 m ²
Galerie	2	18,21 m ²
Bad	2	5,32 m ²
Zimmer	2	17,61 m ²
Technik	2	1,51 m ²
Vorraum	3	1,15 m ²
Zimmer	3	17,60 m ²
Bad	3	6,25 m ²
Summe Ebene	1	30,05 m ²
Summe Ebene	2	42,65 m ²
Summe Ebene	3	25,00 m ²
Gesamt	.	97,70 m ²
Terrasse	1	15,71 m ²
Terrasse	3	4,82 m ²
Terrasse	3	5,93 m ²
Zubehör		
Garten 2	Eigengarten	9,12 m ²
Garten 2A	Eigengarten	3,19 m ²
Nutzwerte/m²	RNW	

	Ebene	1	1,000		
	Ebene	2	1,000		
	Ebene	3	1,000		
Abschläge:					
		Ebene			
	A1 Lage an der Straße	1	-5,00%		
	A1 Lage an der Straße	2	-5,00%		
	A1 Lage an der Straße	3	-5,00%		
	A2 nur 3 separate Sanitärräume	1	-2,50%		
	A2 nur 3 separate Sanitärräume	2	-2,50%		
	A2 nur 3 separate Sanitärräume	3	-2,50%		
Zuschläge:					
Summe Zu- und Abschläge					
		Ebene		Nutzwert /m ²	
	-7,50%	1		0,925	
	-7,50%	2		0,925	
	-7,50%	3		0,925	
				NW/m ²	
	Terrasse	1	25%	0,231	
	Terrasse	3	25%	0,231	
	Terrasse	3	25%	0,231	
Zubehör					
	Garten 2	Eigengarten		0,100	
	Garten 2A	Eigengarten		0,100	
Nutzwertberechnung					
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Ebene 1	30,05 m ²	0,925	27,796	
	Ebene 2	42,65 m ²	0,925	39,451	
	Ebene 3	25,00 m ²	0,925	23,125	
				90,373	90
	Terrasse	15,71 m ²	0,231	3,633	4
	Terrasse	4,82 m ²	0,231	1,115	1
	Terrasse	5,93 m ²	0,231	1,371	1
Zubehör					
	Garten 2	9,12 m ²	0,100	0,912	1
	Garten 2A	3,19 m ²	0,100	0,319	1
		Nutzwert			98

Top 3	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 3	103,29 m ²	118
		Ebene 1 Erdgeschoß			
		Ebene 2 Obergeschoß			
		Ebene 3 Dachgeschoß			

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,19 m ²
WC	1	1,48 m ²
Technik	1	2,21 m ²
Wohnküche	1	29,28 m ²
Gang	2	8,80 m ²
Bad	2	7,73 m ²
WC	2	1,48 m ²
Zimmer	2	12,51 m ²
Zimmer	2	11,34 m ²
Gang	3	4,44 m ²
Bad	3	5,30 m ²
Zimmer	3	13,53 m ²
Summe Ebene	1	38,16 m ²
Summe Ebene	2	41,86 m ²
Summe Ebene	3	23,27 m ²
Gesamt	.	103,29 m ²
Terrasse	1	10,37 m ²
Balkon	2	6,40 m ²
Terrasse	3	13,58 m ²

Zubehör

Garten 3	Eigengarten	72,38 m ²
----------	-------------	----------------------

Nutzwerte/m²

RNW	Ebene	1	1,000
	Ebene	2	1,000
	Ebene	3	1,000

Abschläge:

Ebene

Zuschläge:Summe Zu-und
Abschläge

	Ebene	Nutzwert /m ²
0,00%	1	1,000
0,00%	2	1,000
0,00%	3	1,000
	.	NW/m ²
Terrasse	1	25% 0,250
Balkon	2	25% 0,250
Terrasse	3	25% 0,250
Zubehör		
Garten 3	Eigengarten	0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	38,16 m ²	1,000	38,160	
Ebene 2	41,86 m ²	1,000	41,860	
Ebene 3	23,27 m ²	1,000	23,270	
			103,290	103
Terrasse	10,37 m ²	0,250	2,593	3
Balkon	6,40 m ²	0,250	1,600	2
Terrasse	13,58 m ²	0,250	3,395	3
Zubehör				
Garten 3	72,38 m ²	0,100	7,238	7
	Nutzwert			118

Top 4	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 4; Garten 4A	103,23 m ²	112
-------	---------	------------	------------------------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 Obergeschoß
Ebene 3 Dachgeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,18 m ²
WC	1	1,48 m ²
Technik	1	2,21 m ²
Wohnküche	1	29,05 m ²
Gang	2	9,75 m ²
Bad	2	4,57 m ²
WC	2	1,47 m ²
Zimmer	2	10,86 m ²
Zimmer	2	14,54 m ²
Vorraum	3	1,33 m ²
Bad	3	9,04 m ²
Zimmer	3	13,75 m ²
Summe Ebene	1	37,92 m ²
Summe Ebene	2	41,19 m ²
Summe Ebene	3	24,12 m ²
Gesamt		103,23 m ²
Terrasse	1	8,53 m ²
Terrasse	3	13,24 m ²
Zubehör		
Garten 4	Eigengarten	8,16 m ²
Garten 4A	Eigengarten	29,00 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
Ebene	1	1,000
Ebene	2	1,000
Ebene	3	1,000

Abschläge:

Ebene

Zuschläge:

Summe Zu- und			
Abschläge		Ebene	Nutzwert /m ²
0,00%		1	1,000
0,00%		2	1,000
0,00%		3	1,000
		.	NW/m ²
Terrasse		1	25% 0,250
Terrasse		3	25% 0,250
Zubehör			
Garten 4		Eigengarten	0,100
Garten 4A		Eigengarten	0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	37,92 m ²	1,000	37,920	
Ebene 2	41,19 m ²	1,000	41,190	
Ebene 3	24,12 m ²	1,000	24,120	
			103,230	103
Terrasse	8,53 m ²	0,250	2,133	2
Terrasse	13,24 m ²	0,250	3,310	3
Zubehör				
Garten 4	8,16 m ²	0,100	0,816	1
Garten 4A	29,00 m ²	0,100	2,900	3
	Nutzwert			112

Top 5	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 5	102,81 m ²	113
-------	---------	------------	----------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 Obergeschoß
Ebene 3 Dachgeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,19 m ²
WC	1	1,47 m ²
Technik	1	2,21 m ²
Wohnküche	1	29,00 m ²
Gang	2	8,80 m ²
Bad	2	7,73 m ²
WC	2	1,43 m ²
Zimmer	2	12,52 m ²
Zimmer	2	11,27 m ²
Gang	3	4,44 m ²
Bad	3	5,30 m ²
Zimmer	3	13,45 m ²
Summe Ebene	1	37,87 m ²
Summe Ebene	2	41,75 m ²
Summe Ebene	3	23,19 m ²
Gesamt	.	102,81 m ²
Terrasse	1	10,31 m ²
Balkon	2	6,20 m ²
Terrasse	3	13,58 m ²
Zubehör		
Garten 5	Eigengarten	22,81 m ²

Nutzwerte/m²	RNW		
	Ebene	1	1,000
	Ebene	2	1,000
	Ebene	3	1,000
<i>Abschläge:</i>	. Ebene		
<i>Zuschläge:</i>	.		
Summe Zu-und Abschläge	Ebene		Nutzwert /m²
0,00%	1		1,000
0,00%	2		1,000
0,00%	3		1,000
	.		NW/m²
Terrasse	1	25%	0,250
Balkon	2	25%	0,250
Terrasse	3	25%	0,250
Zubehör			
Garten 5	Eigengarten		0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	37,87 m ²	1,000	37,870	
Ebene 2	41,75 m ²	1,000	41,750	
Ebene 3	23,19 m ²	1,000	23,190	
			102,810	103
Terrasse	10,31 m ²	0,250	2,578	3
Balkon	6,20 m ²	0,250	1,550	2
Terrasse	13,58 m ²	0,250	3,395	3
Zubehör				
Garten 5	22,81 m ²	0,100	2,281	2
	Nutzwert			113

Top 6	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 6	103,86 m ²	115
-------	---------	------------	----------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
 Ebene 2 Obergeschoß
 Ebene 3 Dachgeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,18 m ²
WC	1	1,49 m ²
Technik	1	2,24 m ²
Wohnküche	1	28,95 m ²
Gang	2	9,75 m ²
Bad	2	4,62 m ²
WC	2	1,47 m ²
Zimmer	2	10,96 m ²
Zimmer	2	14,68 m ²
Vorraum	3	1,37 m ²
Bad	3	9,10 m ²
Zimmer	3	14,05 m ²
Summe Ebene	1	37,86 m ²
Summe Ebene	2	41,48 m ²
Summe Ebene	3	24,52 m ²
Gesamt	.	103,86 m ²
Terrasse	1	10,16 m ²
Terrasse	3	13,24 m ²

Zubehör
 Garten 6 Eigengarten 49,97 m²

Nutzwerte/m²

RNW	Ebene	Nutzwert /m ²
	1	1,000
	2	1,000
	3	1,000
<i>Abschläge:</i>	Ebene	
<i>Zuschläge:</i>		
Summe Zu- und Abschläge	Ebene	Nutzwert /m ²
0,00%	1	1,000
0,00%	2	1,000
0,00%	3	1,000
	.	NW/m ²
Terrasse	1	25% 0,250
Terrasse	3	25% 0,250
Zubehör		
Garten 6	Eigengarten	0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	37,86 m ²	1,000	37,860	
Ebene 2	41,48 m ²	1,000	41,480	
Ebene 3	24,52 m ²	1,000	24,520	
			103,860	104
Terrasse	10,16 m ²	0,250	2,540	3
Terrasse	13,24 m ²	0,250	3,310	3
Zubehör				
Garten 6	49,97 m ²	0,100	4,997	5
	Nutzwert			115

Top 7	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 7; Garten 7A	104,11 m ²	117
-------	---------	------------	------------------------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 Obergeschoß
Ebene 3 Dachgeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,19 m ²
WC	1	1,48 m ²
Technik	1	2,21 m ²
Wohnküche	1	29,40 m ²
Vorraum	2	9,00 m ²
Bad	2	7,73 m ²
WC	2	1,43 m ²
Zimmer	2	12,76 m ²
Zimmer	2	11,26 m ²
Gang	3	4,44 m ²
Bad	3	5,30 m ²
Zimmer	3	13,91 m ²
Summe Ebene	1	38,28 m ²
Summe Ebene	2	42,18 m ²
Summe Ebene	3	23,65 m ²
Gesamt		104,11 m ²
Terrasse	1	9,37 m ²
Balkon	2	5,70 m ²
Terrasse	3	13,58 m ²
Zubehör		
Garten 7	Eigengarten	54,78 m ²
Garten 7A	Eigengarten	18,30 m ²

Nutzwerte/m²

	RNW
Ebene 1	1,000
Ebene 2	1,000
Ebene 3	1,000

Abschläge:

Ebene

Zuschläge:

Summe Zu-und				
Abschläge		Ebene		Nutzwert /m ²
	0,00%	1		1,000
	0,00%	2		1,000
	0,00%	3		1,000
		.		NW/m ²
	Terrasse	1	25%	0,250
	Balkon	2	25%	0,250
	Terrasse	3	25%	0,250
	Zubehör			
	Garten 7	Eigengarten		0,100
	Garten 7A	Eigengarten		0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	38,28 m ²	1,000	38,280	
Ebene 2	42,18 m ²	1,000	42,180	
Ebene 3	23,65 m ²	1,000	23,650	
			104,110	104
Terrasse	9,37 m ²	0,250	2,343	2
Balkon	5,70 m ²	0,250	1,425	1
Terrasse	13,58 m ²	0,250	3,395	3
Zubehör				
Garten 7	54,78 m ²	0,100	5,478	5
Garten 7A	18,30 m ²	0,100	1,830	2
	Nutzwert			117

Top 8	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 8	103,18 m ²	114
		Ebene 1 Erdgeschoß			
		Ebene 2 Obergeschoß			
		Ebene 3 Dachgeschoß			

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche	
Vorraum	1	5,19 m ²	
WC	1	1,48 m ²	
Technik	1	2,12 m ²	
Wohnküche	1	29,29 m ²	
Vorraum	2	9,79 m ²	
Bad	2	4,51 m ²	
WC	2	1,46 m ²	
Zimmer	2	10,98 m ²	
Zimmer	2	14,71 m ²	
Vorraum	3	1,37 m ²	
Bad	3	8,81 m ²	
Zimmer	3	13,47 m ²	
	Summe Ebene	1	38,08 m ²
	Summe Ebene	2	41,45 m ²
	Summe Ebene	3	23,65 m ²
	Gesamt	.	103,18 m ²
Terrasse	1	9,07 m ²	
Terrasse	3	13,54 m ²	
Zubehör			
Garten 8	Eigengarten	63,96 m ²	

Nutzwerte/m²	RNW		
	Ebene	1	1,000
	Ebene	2	1,000
	Ebene	3	1,000
<i>Abschläge:</i>	. Ebene		
<i>Zuschläge:</i>	.		
Summe Zu-und Abschläge	Ebene		Nutzwert /m²
0,00%	1		1,000
0,00%	2		1,000
0,00%	3		1,000
	.		NW/m²
Terrasse	1	25%	0,250
Terrasse	3	25%	0,250
Zubehör			
Garten 8	Eigengarten		0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	38,08 m ²	1,000	38,080	
Ebene 2	41,45 m ²	1,000	41,450	
Ebene 3	23,65 m ²	1,000	23,650	
			103,180	103
Terrasse	9,07 m ²	0,250	2,268	2
Terrasse	13,54 m ²	0,250	3,385	3
Zubehör				
Garten 8	63,96 m ²	0,100	6,396	6
	Nutzwert			114

Top 9	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 9; Garten 9A	107,48 m ²	119
-------	---------	------------	------------------------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 Obergeschoß
Ebene 3 Dachgeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,19 m ²
WC	1	1,48 m ²
Technik	1	2,21 m ²
Wohnküche	1	31,09 m ²
Gang	2	8,70 m ²
Bad	2	7,73 m ²
WC	2	1,43 m ²
Zimmer	2	12,76 m ²
Zimmer	2	12,32 m ²
Vorraum	3	4,44 m ²
Bad	3	5,30 m ²
Zimmer	3	14,83 m ²
Summe Ebene	1	39,97 m ²
Summe Ebene	2	42,94 m ²
Summe Ebene	3	24,57 m ²
Gesamt	.	107,48 m ²
Terrasse	1	9,91 m ²
Balkon	2	6,40 m ²
Terrasse	3	13,58 m ²
Zubehör		
Garten 9	Eigengarten	39,38 m ²
Garten 9A	Eigengarten	10,13 m ²
Nutzwerte/m²		
	RNW	
	Ebene 1	1,000
	Ebene 2	1,000
	Ebene 3	1,000
Abschläge:	Ebene	
Zuschläge:		
Summe Zu-und Abschläge	Ebene	Nutzwert /m ²
0,00%	1	1,000
0,00%	2	1,000
0,00%	3	1,000
	.	NW/m ²
Terrasse	1	25% 0,250
Balkon	2	25% 0,250
Terrasse	3	25% 0,250
Zubehör		
Garten 9	Eigengarten	0,100
Garten 9A	Eigengarten	0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	39,97 m ²	1,000	39,970	
Ebene 2	42,94 m ²	1,000	42,940	
Ebene 3	24,57 m ²	1,000	24,570	
			107,480	107
Terrasse	9,91 m ²	0,250	2,478	2
Balkon	6,40 m ²	0,250	1,600	2
Terrasse	13,58 m ²	0,250	3,395	3
Zubehör				
Garten 9	39,38 m ²	0,100	3,938	4
Garten 9A	10,13 m ²	0,100	1,013	1
	Nutzwert			119

Top 10	Wohnung	EG, OG, DG	Garten 10	106,51 m ²	119
		Ebene 1 Erdgeschoß			
		Ebene 2 Obergeschoß			
		Ebene 3 Dachgeschoß			

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	5,17 m ²
WC	1	1,48 m ²
Technik	1	2,24 m ²
Wohnküche	1	31,15 m ²
Gang	2	9,78 m ²
Bad	2	4,71 m ²
WC	2	1,46 m ²
Zimmer	2	10,96 m ²
Zimmer	2	15,16 m ²
Vorraum	3	1,25 m ²
Bad	3	9,10 m ²
Zimmer	3	14,05 m ²
Summe Ebene	1	40,04 m ²
Summe Ebene	2	42,07 m ²
Summe Ebene	3	24,40 m ²
Gesamt		106,51 m ²
Terrasse	1	9,85 m ²
Terrasse	3	15,74 m ²
Zubehör		
Garten 10	Eigengarten	64,77 m ²

Nutzwerte/m²

RNW		
	Ebene 1	1,000
	Ebene 2	1,000
	Ebene 3	1,000

Abschläge:

Ebene

Zuschläge:

AA	Summe Zu-und Abschläge	Ebene	Nutzwert /m ²
	0,00%	1	1,000
	0,00%	2	1,000
	0,00%	3	1,000
			NW/m ²
	Terrasse	1	25% 0,250
	Terrasse	3	25% 0,250
	Zubehör		
	Garten 10	Eigengarten	0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	40,04 m ²	1,000	40,040	
Ebene 2	42,07 m ²	1,000	42,070	
Ebene 3	24,40 m ²	1,000	24,400	
			106,510	107
Terrasse	9,85 m ²	0,250	2,463	2
Terrasse	15,74 m ²	0,250	3,935	4
Zubehör				
Garten 10	64,77 m ²	0,100	6,477	6
	Nutzwert			119

P1	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5
----	----------------	--------------------------------	----------------------	---

Nutzflächenaufstellung

Art	Nutzfläche
Stellplatz	12,50 m ²

Nutzwerte/m²

KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400
--------------------------------	-----	-------

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
	Nutzwert			5

P2	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5
----	----------------	--------------------------------	----------------------	---

Nutzflächenaufstellung

Art	Nutzfläche
Stellplatz	12,50 m ²

Nutzwerte/m²

KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400
--------------------------------	-----	-------

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
	Nutzwert			5

P3	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	
P4	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	
P5	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	
P6	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	

P7	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	
P8	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	
P9	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	
P10	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
	Nutzflächenaufstellung .				
	Art		Nutzfläche		
	Stellplatz		12,50 m ²		
	.				
	Nutzwerte/m² .				
	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,400		
	.				
	Nutzwertberechnung .				
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert		5	

P11	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	12,50 m ²	5	
Nutzflächenaufstellung .					
Art		Nutzfläche			
Stellplatz		12,50 m ²			
.					
Nutzwerte/m² .					
KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		RNW	0,400		
.					
Nutzwertberechnung .					
		Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
	Stellplatz	12,50 m ²	0,400	5,000	5
		Nutzwert			5

ZUSAMMENFASSUNG

Objekt	WE-Objekt	Zubehör	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	% Anteile
Top 1	Wohnung	Garten 1; Garten 1A	EG, OG, DG	103,40 m ²	109	9,17%
Top 2	Wohnung	Garten 2; Gal	EG, OG, DG	97,70 m ²	98	8,24%
Top 3	Wohnung	Garten 3	EG, OG, DG	103,29 m ²	118	9,92%
Top 4	Wohnung	Garten 4; Garten 4A	EG, OG, DG	103,23 m ²	112	9,42%
Top 5	Wohnung	Garten 5	EG, OG, DG	102,81 m ²	113	9,50%
Top 6	Wohnung	Garten 6	EG, OG, DG	103,86 m ²	115	9,67%
Top 7	Wohnung	Garten 7; Garten 7A	EG, OG, DG	104,11 m ²	117	9,84%
Top 8	Wohnung	Garten 8	EG, OG, DG	103,18 m ²	114	9,59%
Top 9	Wohnung	Garten 9; Garten 9A	EG, OG, DG	107,48 m ²	119	10,01%
Top 10	Wohnung	Garten 10	EG, OG, DG	106,51 m ²	119	10,01%
P1	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P2	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P3	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P4	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P5	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P6	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P7	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P8	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P9	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P10	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
P11	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage		12,50 m ²	5	0,42%
Gesamtnutzwert					1189	100,00%



Wien, 02.05.2022

Gutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der Novelle 2022 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen Selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Adresse: 1210, Leopoldauer Straße 155A
 Einlagezahl: 7309
 Grundstücks.nr.: 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/4, 1206/5
 Grundbuch: 01613 Leopoldau
 Bezirksgericht: Floridsdorf

Grundlagen: wie Nutzwertgutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der Novelle 2022 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und Sonstiger Selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen: **10** Gesamtanzahl

Sonstige Selbständige Räumlichkeiten: **0** Gesamtanzahl

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der Novelle 2022 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

11 Abstellplatz(plätze) für Kraftfahrzeuge

diese gliedern sich wie folgt auf:

11 KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage

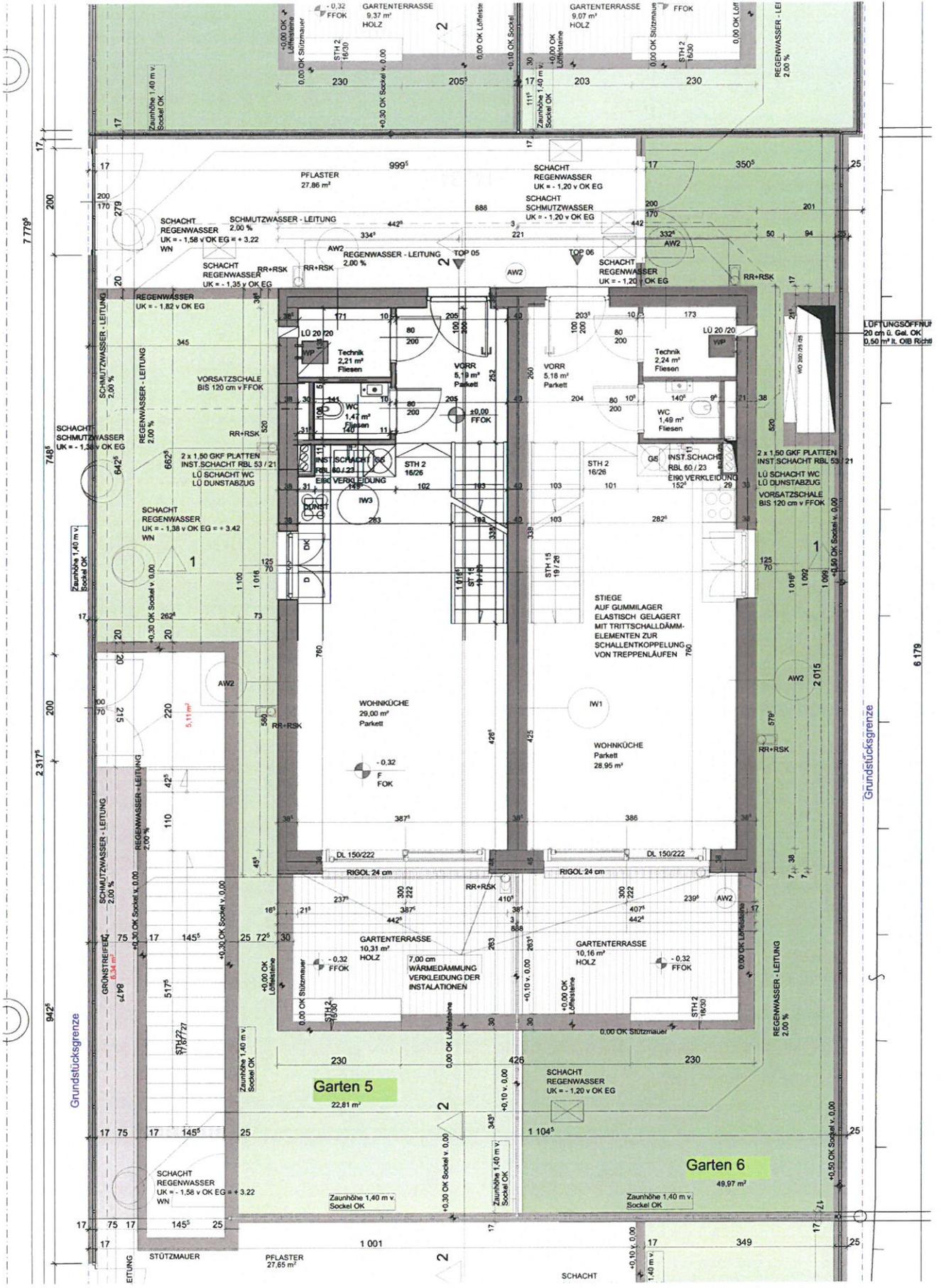
insgesamt **21 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA37/1004182-2018-1 vom 10.7.2019

Bestandspläne zur Fertigstellungsmeldung vom 27.4.2022





Grundstücksgrenze

6 179

Grundstücksgrenze

