



**Di. FRANZ FUKA**  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

---

A-1140 Wien  
Mauerbachstraße 42/13/4  
Tel.: 979 42 33

---

## **NUTZWERTGUTACHTEN**

**IM SINNE DES WEG 2002, BGBl.70/2002  
ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM**

**FÜR DIE LIEGENSCHAFT**

**1220 WIEN  
AUERNHEIMERGASSE 48  
EZ: 3435  
KG: ESSLING**



**DI. FRANZ FUKA**  
**Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker**

---

A-1140 Wien  
Mauerbachstraße 42/13/4  
Tel.: 979 42 33

---

## **GUTACHTEN**

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß  
§ 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 idF.d. BGBl. I Nr. 87/2015

für die Liegenschaft

1220 WIEN  
AUERNHEIMERGASSE 48  
EZ: 3435  
KG: ESSLING

Gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002  
befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

### **3 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand

3 Wohnungen

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

3 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gem. § 6 Abs.2 WEG 2002  
die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 37/GGO-KV/25160-1/2013  
MA37/1767639-2014-16

Wien, am 14.02.2017



**Nutzflächentabelle**  
**Liegenschaft Auerheimergasse 48**

**Top 1**  
**Haus 1**  
**Erdgeschoß**

Diele	3,80 * 1,50	5,70		
	1,97 * 1,50	2,96		
	1,20 * 0,40	0,48	9,14	M2
WC	1,40 * 1,67	2,34	2,34	M2
Wohnküche	6,17 + 6,37 * 7,29 * 0,50	45,71		
	2,08 * 0,30	0,62	46,33	M2

**1.Stock**

Vorraum	1,22 * 1,10	1,34		
	1,00 * 1,10	1,10		
	3,14 * 1,17	3,67	6,11	M2
Bad 1	1,63 + 1,73 * 2,20 * 0,50	3,70		
	1,09 * 1,05	1,14	4,84	M2
Zimmer 1	3,00 + 3,17 * 4,89 * 0,50	15,09	15,09	M2
Zimmer 2	2,97 * 4,89	14,52		
	3,56 * 3,14	11,18	25,70	M2
Bad 2	3,38 * 2,20	7,44	7,44	M2

**Wohnnutzfläche Top 1** **116,99 M2**

**Kellergeschoß**

Vorraum	2,87 * 6,04	17,33	17,33	M2
Technik	2,35 * 1,90	4,47	4,47	M2
HWR	2,42 * 1,70	4,11	4,11	M2
Abstellraum 1	2,08 * 2,50	5,20	5,20	M2
Abstellraum 2	3,32 * 3,45	11,45	11,45	M2
Hobbyraum 1	3,32 * 3,50	11,62	11,62	M2
Hobbyraum 2	3,00 * 5,97	17,91	17,91	M2
Bad	2,00 * 1,97	3,94	3,94	M2
Hobbyraum 3	4,11 * 1,60	6,58		
	0,93 * 0,50	0,47		
	3,11 + 3,32 * 5,57 * 0,50	17,91	24,96	M2

**Nutzfläche Keller** **100,99 M2**

Garage	3,31 * 5,53	18,30	18,30	M2
Gartenanteil Top 1	EDV-Berechnung	265,29	265,29	M2

**Top 2**  
**Haus 2**  
**Erdgeschoß**

Diele	1,45 *	2,63	3,81		
	3,64 *	1,58	5,75	9,56	M2
WC	1,00 *	2,18	2,18	2,18	M2
Wohnküche	2,29 *	4,38	10,03		
	6,12 *	6,09	37,27		
	-1,18 *	2,36	-2,78	44,52	M2

**1.Stock**

Vorraum	1,22 *	1,20	1,46		
	3,15 *	1,12	3,53	4,99	M2
Bad	2,79 *	2,38	6,64		
	2,97 *	4,89	14,52	21,16	M2
Zimmer 1	2,97 *	4,89	14,52	14,52	M2
Zimmer 2	3,38 *	5,53	18,69	18,69	M2

**Wohnnutzfläche Top 2** **115,62 M2**

**Kellergeschoß**

Vorraum	3,50 *	6,04	21,14		
	-1,10 *	2,55	-2,81	18,33	M2
Technik	2,44 *	1,90	4,64	4,64	M2
HWR	2,44 *	3,95	9,64	9,64	M2
Hobbyraum 1	3,32 *	7,13	23,67	23,67	M2
Hobbyraum 2	3,00 *	5,97	17,91	17,91	M2
Dusche/WC	2,17 *	1,60	3,47	3,47	M2
Hobbyraum 3	0,82 *	1,60	1,31		
	7,75 *	2,94	22,79	24,10	M2

**Nutzfläche Keller** **101,76 M2**

**Garage** **18,30 M2**

**Gartenanteil Top 2**

Vorgarten	EDV-Berechnung	30,88		
Garten	EDV-Berechnung	133,71	164,59	M2

**Top 3**  
**Haus 3**  
**Erdgeschoß**

Diele	1,45 *	2,63	3,81		
	3,64 *	1,58	5,75	9,56	M2
WC	1,00 *	2,18	2,18	2,18	M2
Wohnküche	2,29 *	4,38	10,03		
	6,12 *	6,09	37,27		
	-1,18 *	2,36	-2,78	44,52	M2

**1.Stock**

Vorraum	1,22 *	1,20	1,46		
	4,14 *	1,10	4,55	6,01	M2
Bad	1,79 *	1,18	2,11		
	2,79 *	1,02	2,85	4,96	M2
Zimmer 1	2,97 *	4,89	14,52	14,52	M2
Zimmer 2	2,97 *	4,89	14,52	14,52	M2

**Wohnnutzfläche Top 3** **96,27 M2**

**Kellergeschoß**

Vorraum	3,50 *	6,04	21,14		
	-1,10 *	2,55	-2,81	18,33	M2
Technik	2,44 *	1,90	4,64	4,64	M2
HWR	2,44 *	3,95	9,64	9,64	M2
Hobbyraum 1	3,17 +	2,35 * 7,13 * 0,50	19,68	19,68	M2
Dusche	2,08 *	1,60	3,33	3,33	M2
Bad	3,00 *	5,97	17,91	17,91	M2
Hobbyraum 2	0,90 *	1,62	1,46		
	7,75 *	2,94	22,79	24,25	M2

**Nutzfläche Keller** **97,78 M2**

**Garage** **18,66 M2**

**Gartenanteil Top 3**

Vorgarten	EDV-Berechnung	27,55		
Garten	EDV-Berechnung	124,18	151,73	M2

**NUTZWERTBERECHNUNG**

für die Festsetzung der Nutzwerte  
gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 3/4/5 WEG 2002  
idF. des BGBl. I Nr. 87/2015  
für die Liegenschaft

1220 WIEN  
AUERNHEIMERGASSE 48  
EZ: 3435  
KG: ESSLING

**Grundlagen:**

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002  
idF. des BGBl. I Nr. 87/2015
- 2) baubehördlich bewilligte Pläne und Bescheide:  
MA 37/GGO-KV/25160-1/2013  
MA37/1767639-2014-16
- 3) Bescheinigung gem. § 6 Abs.1, Ziff.2 WEG 2002  
von DI. Franz Fuka vom 14.03.2017
- 4) Nutzflächenaufstellung von DI. Franz Fuka vom 14.02.2017
- 5) Empfehlungen über Abstriche und Zuschläge der MA 25

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

### 3 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

3 Wohnungen

WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
Wohnung	3	3	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentums-tauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs.3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs.4 WEG 2002:

ZUBEHÖRTEIL	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
Gartenanteil	3	3	0
Einfahrt	2	0	2
Garage	3	3	0

#### Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörobjekten, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 8 Abs.2 WEG 2002)
- 3) Die Einzelhäuser auf der Liegenschaft unterscheiden sich in Bezug auf Lage, Ausstattung und Nutzbarkeit nur gering, daher wurden hier keine Zu- oder Abschläge für die Bewertung herangezogen.
- 4) Die Ermittlung des Nutzwertes/m<sup>2</sup>, des Einelnutzwertes, sowie des Gesamtnutzwertes erfolgt in nachstehender Tabelle.
- 5) Durch die bauliche Verbundenheit der KFZ-Einstellräume mit den einzelnen Reihenhäusern wurden diese nicht als selbständige Räumlichkeiten bewertet.

## NUTZWERTE

Bestands- gegenstand	Regel-nutzwert		Abstriche / Zuschläge	Nutzwert / m <sup>2</sup>	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
<b>Top 1</b>							
<b>Haus 1</b>	1,00			1,000	116,99	116,990	117
<b>Keller</b>	0,20			0,200	100,99	20,198	20
<b>Garage</b>	0,70			0,700	18,30	12,810	13
<b>Garten</b>	0,10			0,100	265,29	26,529	27
							<b>177</b>
<b>Top 2</b>							
<b>Haus 2</b>	1,00			1,000	115,62	115,620	116
<b>Keller</b>	0,20			0,200	101,76	20,352	20
<b>Garage</b>	0,70			0,700	18,30	12,810	13
<b>Garten</b>	0,10			0,100	164,59	16,459	16
							<b>165</b>
<b>Top 3</b>							
<b>Haus 3</b>	1,00			1,000	96,27	96,270	96
<b>Keller</b>	0,20			0,200	97,78	19,556	20
<b>Garage</b>	0,70			0,700	18,66	13,062	13
<b>Garten</b>	0,10			0,100	151,73	15,173	15
							<b>144</b>

**Summe der Nutzwerte****Gesamtnutzwert****486**

**ZUSAMMENFASSUNG**

WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
Wohnung	3	3	0
<b>ZUBEHÖRTEIL</b>			
Gartenanteil	3	3	0
Einfahrt	2	0	2
Garage	3	3	0

**ZUSAMMENFASSUNG:**

WOHNUNG	TOP NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	NUTZWERT
<b>Häuser</b>	Top 1	Haus 1 Garage Garten	177
	Top 2	Haus 2 Garage Garten	165
	Top 3	Haus 3 Garage Garten	144
<hr/>			
<b>SUMME DER NUTZWERTE DER LIEGENSCHAFT</b>			<b>486</b>

Wien, am 14.02.2017

