



**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 Auernheimergasse 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**

|               |             |       |       |    |
|---------------|-------------|-------|-------|----|
| <b>Garage</b> | 3,31 * 5,53 | 18,30 | 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**

|               |                           |       |       |    |
|---------------|---------------------------|-------|-------|----|
| <b>Garage</b> | 3,05 + 3,70 * 5,53 * 0,50 | 18,66 | 18,66 | M2 |
|---------------|---------------------------|-------|-------|----|

**Gartenanteil Top 3**

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

Wien, am 14.02.2017

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<br>OBJEKTE | ANZAHL | BEWERTET | NICHT<br>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<br>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 Einzelnutzwertes, 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-<br>nutzwert |  | Abstriche / Zuschläge | Nutzwert /<br>m² | Nutz-<br>fläche | Einzel-<br>nutzwert | Gesamt-<br>nutzwert |
|----------------------|--------------------|--|-----------------------|------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| <b>Top 1</b>         |                    |  |                       |                  |                 |                     |                     |
| Haus 1               | 1,00               |  |                       | 1,000            | 116,99          | 116,990             | 117                 |
| Keller               | 0,20               |  |                       | 0,200            | 100,99          | 20,198              | 20                  |
| Garage               | 0,70               |  |                       | 0,700            | 18,30           | 12,810              | 13                  |
| Garten               | 0,10               |  |                       | 0,100            | 265,29          | 26,529              | 27                  |
|                      |                    |  |                       |                  |                 |                     | <b>177</b>          |
| <b>Top 2</b>         |                    |  |                       |                  |                 |                     |                     |
| Haus 2               | 1,00               |  |                       | 1,000            | 115,62          | 115,620             | 116                 |
| Keller               | 0,20               |  |                       | 0,200            | 101,76          | 20,352              | 20                  |
| Garage               | 0,70               |  |                       | 0,700            | 18,30           | 12,810              | 13                  |
| Garten               | 0,10               |  |                       | 0,100            | 164,59          | 16,459              | 16                  |
|                      |                    |  |                       |                  |                 |                     | <b>165</b>          |
| <b>Top 3</b>         |                    |  |                       |                  |                 |                     |                     |
| Haus 3               | 1,00               |  |                       | 1,000            | 96,27           | 96,270              | 96                  |
| Keller               | 0,20               |  |                       | 0,200            | 97,78           | 19,556              | 20                  |
| Garage               | 0,70               |  |                       | 0,700            | 18,66           | 13,062              | 13                  |
| Garten               | 0,10               |  |                       | 0,100            | 151,73          | 15,173              | 15                  |
|                      |                    |  |                       |                  |                 |                     | <b>144</b>          |

|                            |                       |            |
|----------------------------|-----------------------|------------|
| <b>Summe der Nutzwerte</b> | <b>Gesamtnutzwert</b> | <b>486</b> |
|----------------------------|-----------------------|------------|



