



ARCHITEKTURBÜRO  
**SCHWALM-THEISS & BRESICH**

ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT M.B.H.

1130 WIEN, ALTGASSE 21, Tel. 01/877 12 33, Fax 01/877 12 33-95  
www.altgasse21.at architektur@altgasse21.at

## NUTZWERTGUTACHTEN

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

**1230 Wien**  
**Hochstraße 1, ident Ketzergasse 461**

Gst. Nr. 675/1 in EZ 55, Kat.Gem. 01807 Rodaun

### Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF. des BGBl. Nr. 87/2015.
2. Bescheid MA37-433765-2014-18 vom 28. Oktober 2014 und MA37-433765-2014-47 vom 29. April 2015
3. Fertigstellungsanzeige vom 16. Juni 2016
4. Ziviltechnikerbestätigung gemäß § 128 BO für Wien zur Fertigstellungsanzeige von Dipl.-Ing. Franz Weiser vom 9. Juni 2015.
5. Ausführungspläne des Architekturbüros Schwalm-Theiss & Bresich, ZT GmbH, Pläne Nr. B1.101 – B1.102 vom 15. April 2016, die der Fertigstellungsanzeige zugrunde lagen
6. Nutzflächenberechnung (CAD-Berechnung) nach Planmaßen (Rohbaumaßen) der Ausführungspläne des Architekturbüros Schwalm-Theiss & Bresich ZT GmbH vom 15. April 2016
7. Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Zi 2 WEG 2002 von Architekt DI Alfons Bresich vom 9. September 2016.

Wien, 14. Juli 2017



ARCHITEKT DIPL.-ING. ALFONS BRESICH

HANDELSGERICHT WIEN FIRMENBUCHNUMMER 125839h  
UID-Nr.: ATU 38063206

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 vom 9. September 2016 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

43 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

- 22 Wohnungen
- 15 Abstellplätze für KFZ in Garage
- 3 Abstellplätze für Motorräder in Garage
- 3 Abstellplätze für KFZ im Freien

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	22	22	0
Abstellplätze für KFZ in Garage	15	15	0
Abstellplätze für Motorräder in Garage	3	3	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	3	3	0

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

Abstellplätze für KFZ			15
Davon			
Abstellplätze für KFZ in Garage:			15
davon wohnungseigentumstauglich			15
davon allgemeiner Teil der Liegenschaft			0
Abstellplätze für Motorräder in Garage:			3
davon wohnungseigentumstauglich			3
davon allgemeiner Teil der Liegenschaft			0
Abstellplätze für KFZ im Freien:			3
davon wohnungseigentumstauglich			3
davon allgemeiner Teil der Liegenschaft			0

Die Abstellplätze für KFZ und Motorräder sind wohnungseigentumstaugliche Objekte: ja

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen 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
Kellerabteile (1.UG)	15	15	0
nicht baulich verbundene Terrassen	1	1	0

## ERLÄUTERUNGEN

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts 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 (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

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. 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).

Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf 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, letzteren falls ob er überdacht ist. (§ 8 Abs. 3 WEG 2002).

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. (§ 2 Abs. 3 WEG 2002).

Die **Nutzfläche** ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen, sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das Gleiche gilt für die im § 2 Abs. 3 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken.

Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplanes zu berechnen, es sei denn, dass eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan im Ausmaß von mehr als 3 v.H. erwiesen ist, in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

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.

Als Referenzwohnung wurde Wohnung Stiege 1, 2. Stock, Top 8 ausgewählt.

### Folgende Regelnutzwerte pro m<sup>2</sup> wurden festgelegt:

Wohnung	RNW	1,00/m <sup>2</sup>
Abstellplatz für KFZ in Garage	RNW	0,60/m <sup>2</sup> Nettofläche
Abstellplatz für Motorräder in Garage	RNW	0,60/m <sup>2</sup> Nettofläche
Abstellplatz für KFZ im Freien	RNW	0,30/m <sup>2</sup> Nettofläche
nicht baulich verbundene Terrassen	RNW	0,25/m <sup>2</sup>
Kellerabteil	RNW	0,20/m <sup>2</sup>

Nach Entscheidung des OGH sind Loggien ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Boden und einer Decke begrenzten Raum (also ein zumindest fünfseitig umbauter Raum).

Allfällig vorhandene Loggien wurden mit 50 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m<sup>2</sup> bewertet.

Allfällig vorhandene Terrassen, Balkone, bzw. begehbare Flachdächer werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumsauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt – dies ist in einer ganzen Zahl auszudrücken.

Terrassen, Balkone bzw. begehbare Flachdächer bis zur halben zugehörigen Wohnungsfläche (inkl. Loggia) wurden mit 25 % (darüber hinaus mit 20 %) des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m<sup>2</sup> bewertet. Hierbei wird die Nutzfläche (der Terrasse bzw. des Flachdaches) mit dem zugehörigen Wohnungsnutzwert pro m<sup>2</sup> des Wohnungseigentumsobjektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Wohnungseigentumsobjektes hinzugerechnet.

Nicht baulich verbundene Terrassen, Balkone, bzw. begehbare Flachdächer sind hingegen zubehörfähig iSd. § 2 Abs. 3 WEG 2002.

Wohnnutzflächen, bzw. Raumflächen unterhalb von Stiegen werden abzüglich der ersten Stufenbreite berechnet.

Die in der Bewertung vorgesehenen Zu-, und Abschläge bewegen sich weitgehend im Rahmen der Empfehlungen einer Arbeitsgruppe des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2010.

Bewertungsstichtag ist der 9. September 2016  
Eine Besichtigung des Grundstücks fand am 11. April 2016 statt.

Auf Grundlage vorstehender Ausführungen gelangen bei der Ermittlung der Nutzwerte der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten folgende Zu- und Abschläge zur Anwendung:

#### ZUSCHLÄGE:

Z1	für durchgesteckte Wohnungen	+ 2,00 %
Z2	für Bad mit Fenster	+ 2,50 %
Z3	für Lage der Wohnung im Dachgeschoß	+ 10,00 %
Z4	für Lage der Wohnung im Dachgeschoß mit einer nicht baulich verbundenen Terrasse	+ 5,00 %

#### ABSCHLÄGE:

A1	für Lage der Wohnung über Ein / Ausfahrt Grundstück bzw. Garage	- 5,00 %
A2	für reine Straßenlage der Wohnung im 1.Stock	- 6,00 %
A3	für teilweise Straßenlage der Wohnung im 1.Stock	- 3,00 %
A4	für reine Straßenlage der Wohnung im 2.Stock	- 3,00 %
A5	ohne eigenen Freibereich (Loggia, Balkon oder Terrasse)	- 3,00 %
A6	Bad und WC in einem Raum	- 2,50 %
A7	Wohnungen, teilweise mit Räumen mit Dachschräge 42°	- 5,00 %
A8	Wohnungen mit Dachschrägen 42° in allen Räumen	- 7,50 %

#### Berechnungen (Seiten ff. 5 - 15)

Gesamtzusammenstellung	Seite	5
Übersichtstabelle	Seite	6
Nutzflächen Wohnungen	Seite	7
Grundlagen Bewertungstabelle	Seite	8
Bewertungstabelle	Seite	9
Nutzflächenberechnung Wohnungen	Seite	10 - 14
Nutzflächen und Nutzwertberechnung KFZ und Motorrad Abstellplätze	Seite	15

1230 Wien  
Hochstraße 1 - Ketzergasse 461

Vorgutachten  
**GESAMTZUSAMMENSTELLUNG**  
Nutzflächen - Nutzwerte

1230 Wien  
Hochstraße 1, ident Ketzergasse 461

Widmung	Nutzflächen m <sup>2</sup>	Nutzwerte
Wohnungen inkl. Loggien	1.391,52	<b>1.394</b>
KFZ Abstellplätze EG	237,50	<b>138</b>
	<b>1.629,02</b>	<b>1.532</b>

## ÜBERSICHTSTABELLE

Stiege	Top	Bestandsgegenstand	Anmerkung	NW
--------	-----	--------------------	-----------	----

### Hochstraße 1, ident Ketzergasse 461

1	01	Wohnung mit Kellerabteil 1-01		37
1	02	Wohnung mit Kellerabteil 1-02	und Loggia	48
1	03	Wohnung mit Kellerabteil 1-03	und Loggia	47
1	04	Wohnung mit Kellerabteil 1-04	und Balkon	46
1	05	Wohnung mit Kellerabteil 1-05		28
1	06	Wohnung mit Kellerabteil 1-06		42
1	07	Wohnung mit Kellerabteil 1-07	und Loggia	51
1	08	Wohnung mit Kellerabteil 1-08	und Loggia	47
1	09	Wohnung mit Kellerabteil 1-09	und Balkon	46
1	10	Wohnung mit Kellerabteil 1-10		29
1	11	Wohnung mit Kellerabteil 1-11	und Terrasse	98
1	12	Wohnung mit Kellerabteil 1-12	und Terrasse	50
1	13	Wohnung mit Kellerabteil 1-13	und Terrasse	73

2	01	Wohnung mit Kellerabteil 2-01	sowie Loggia und Balkon	89
2	02	Wohnung mit Kellerabteil 2-02	und Loggia	107
2	03	Wohnung mit Kellerabteil 2-03		60
2	04	Wohnung mit Kellerabteil 2-04	sowie Loggia und Balkon	107
2	05	Wohnung mit Kellerabteil 2-05	und Loggia	110
2	06	Wohnung mit Kellerabteil 2-06	und Loggia	64
2	07	Wohnung mit Kellerabteil 2-07	und Balkon	61
2	08	Wohnung mit Kellerabteil 2-08	und Terrasse	85
2	09	Wohnung mit Kellerabteil 2-09	und Terrasse	69

Nutzwerte Wohnungen gesamt				<b>1.394</b>
----------------------------	--	--	--	--------------

## NUTZFLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

### Wohnungen

Stiege	Top	Gesamt Wohnnutzfläche inkl. Loggia m <sup>2</sup>	Gesamt Wohnnutzfläche exkl. Loggia m <sup>2</sup>	WNF m <sup>2</sup>	Loggia m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Keller- abteil m <sup>2</sup>
--------	-----	--	--	-----------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------------

### Hochstraße 1, ident Ketzergasse 461

1	01	39,86	39,86	39,86				2,21
1	02	52,48	46,75	46,75	5,73			2,21
1	03	49,28	43,55	43,55	5,73			3,81
1	04	42,96	42,96	42,96		9,28		1,79
1	05	30,72	30,72	30,72				1,79
1	06	43,30	43,30	43,30				1,79
1	07	52,48	46,75	46,75	5,73			1,89
1	08	49,28	43,55	43,55	5,73			4,69
1	09	42,96	42,96	42,96		9,28		1,89
1	10	30,72	30,72	30,72				1,63
1	11	84,11	84,11	84,11			17,99	3,42
1	12	40,60	40,60	40,60			19,04	1,64
1	13	61,73	61,73	61,73			13,99	3,41

2	01	96,29	87,85	87,85	8,44	1,24		3,41
2	02	114,06	99,78	99,78	14,28			4,77
2	03	65,09	65,09	65,09				3,45
2	04	112,42	103,98	103,98	8,44	1,24		4,78
2	05	114,03	99,75	99,75	14,28			3,42
2	06	69,90	58,99	58,99	10,91			1,71
2	07	54,40	54,40	54,40		9,68		1,71
2	08	76,32	76,32	76,32			14,54	3,31
2	09	68,53	68,53	68,53			10,82	1,71

### Zusammenstellung Nutzflächen Wohnungen

	Gesamt Wohnnutzfläche inkl. Loggia m <sup>2</sup>	Gesamt Wohnnutzfläche exkl. Loggia m <sup>2</sup>	WNF m <sup>2</sup>	Loggia m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Keller- abteil m <sup>2</sup>
Summen Wohnungen	1.391,52	1.312,25	1.312,25	79,27	30,72	76,38	60,44

## GRUNDLAGEN BEWERTUNGSTABELLE

		Zuschläge				Abschläge								
		Z1	Z2	Z3	Z4	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	
		2,0%	2,5%	10,0%	5,0%	-5,0%	-6,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-2,5%	-5,0%	-7,5%	
Stiege														
Top														
	durchgesteckt													
	Bad mit Fenster													
	Lage der Wohnung im Dachgeschoß													
	Lage der Wohnung im Dachgeschoß mit einer nicht baulich verbundenen Terrasse													
	über Ein/Ausfahrt Grundstück bzw. Garage													
	reine Straßenlage im 1.Stock													
	teilw. Straßenlage im 1.Stock													
	reine Straßenlage im 2.Stock													
	ohne eigenen Freibereich (Loggia, Balkon oder Terrasse)													
	Bad und WC in einem Raum													
	Wohnungen, teilweise mit Räumen mit Dachsträge 42°													
	Wohnungen mit Dachsträgen 42° in allen Räumen													
	Summen Zu- / Abschläge													

### Hochstraße 1, ident Ketzergasse 461

1	01						-6,0%			-3,0%				-9,00%
1	02					-5,0%								-5,00%
1	03													
1	04													
1	05						-6,0%			-3,0%	-2,5%			-11,50%
1	06								-3,0%	-3,0%				-6,00%
1	07													
1	08													
1	09													
1	10								-3,0%	-3,0%	-2,5%			-8,50%
1	11	2,0%	2,5%	10,0%								-5,0%		9,50%
1	12			10,0%							-2,5%			7,50%
1	13	2,0%	2,5%	10,0%								-5,0%		9,50%

2	01	2,0%				-5,0%		-3,0%						-6,00%
2	02	2,0%						-3,0%						-1,00%
2	03						-6,0%			-3,0%				-9,00%
2	04	2,0%										-5,0%		-3,00%
2	05	2,0%												2,00%
2	06								-3,0%					-3,00%
2	07	2,0%		10,0%							-2,5%	-5,0%		4,50%
2	08			10,0%								-5,0%		5,00%
2	09				5,0%						-2,5%		-7,5%	-5,00%

## BEWERTUNGSTABELLE

Stiege	Top	Bestandsgegenstand	RNW/m <sup>2</sup>	Zu- und Abschläge	Zuschlag/ Abschlag in %	NW/m <sup>2</sup>
--------	-----	--------------------	--------------------	-------------------	----------------------------------	-------------------

### Hochstraße 1, ident Ketzergasse 461

1	01	Wohnung	1,000	A2, A5	-9,00%	0,910
1	02	Wohnung	1,000	A1	-5,00%	0,950
1	03	Wohnung	1,000			1,000
1	04	Wohnung	1,000			1,000
1	05	Wohnung	1,000	A2, A5, A6	-11,50%	0,885
1	06	Wohnung	1,000	A4, A5	-6,00%	0,940
1	07	Wohnung	1,000			1,000
1	08	Wohnung	1,000			1,000
1	09	Wohnung	1,000			1,000
1	10	Wohnung	1,000	A4, A5, A6	-8,50%	0,915
1	11	Wohnung	1,000	Z1, Z2, Z3, A7	9,50%	1,095
1	12	Wohnung	1,000	Z3, A6	7,50%	1,075
1	13	Wohnung	1,000	Z1, Z2, Z3, A7	9,50%	1,095

2	01	Wohnung	1,000	Z1 A1 A3	-6,00%	0,940
2	02	Wohnung	1,000	Z1 A3	-1,00%	0,990
2	03	Wohnung	1,000	A2, A5	-9,00%	0,910
2	04	Wohnung	1,000	Z1, A7	-3,00%	0,970
2	05	Wohnung	1,000	Z1	2,00%	1,020
2	06	Wohnung	1,000	A4	-3,00%	0,970
2	07	Wohnung	1,000	Z1, Z3, A6, A7	4,50%	1,045
2	08	Wohnung	1,000	Z3,A7	5,00%	1,050
2	09	Wohnung	1,000	Z4, A6, A8	-5,00%	0,950

## NUTZWERTBERECHNUNG

### Wohnungen

Stiege	Top	Bestandsgegenstand	Nutzflächen	NW / m <sup>2</sup>	Einzel Nutzwert	Nutzwert	NW gesamt
--------	-----	--------------------	-------------	---------------------	--------------------	----------	--------------

Hochstraße 1, ident Ketzergasse 461
-------------------------------------

1	01	<b>WOHNUNG</b>	<b>39,86</b> m <sup>2</sup>				
		A2, A5	39,86	0,910	36,273	36	
		Kellerabteil 1-01	2,21	0,200	0,442	1	
							<b>37</b>

1	02	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia	<b>52,48</b> m <sup>2</sup>				
		A1	46,75	0,950	44,413		
		Loggia	5,73	0,475	2,722		
					47,135	47	
		Kellerabteil 1-02	2,21	0,200	0,442	1	
							<b>48</b>

1	03	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia	<b>49,28</b> m <sup>2</sup>				
			43,55	1,000	43,550		
		Loggia	5,73	0,500	2,865		
					46,415	46	
		Kellerabteil 1-03	3,81	0,200	0,762	1	
							<b>47</b>

1	04	<b>WOHNUNG</b> mit Balkon	<b>42,96</b> m <sup>2</sup>				
			42,96	1,000	42,960	43	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				2	
						45	
		Kellerabteil 1-04	1,79	0,200	0,358	1	
							<b>46</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	9,28	0,250	2,320	2	

1	05	<b>WOHNUNG</b>	<b>30,72</b> m <sup>2</sup>				
		A2, A5, A6	30,72	0,885	27,187	27	
		Kellerabteil 1-05	1,79	0,200	0,358	1	
							<b>28</b>

1230 Wien  
Hochstraße 1 - Ketzergasse 461

Stiege	Top	Bestandsgegenstand	Nutzflächen	NW / m <sup>2</sup>	Einzel Nutzwert	Nutzwert	NW gesamt
1	06	<b>WOHNUNG</b>	<b>43,30</b> m <sup>2</sup>				
		A4, A5	43,30	0,940	40,702	41	
		Kellerabteil 1-06	1,79	0,200	0,358	1	
							<b>42</b>
1	07	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia	<b>52,48</b> m <sup>2</sup>				
			46,75	1,000	46,750		
		Loggia	5,73	0,500	2,865		
					49,615	50	
		Kellerabteil 1-07	1,89	0,200	0,378	1	
							<b>51</b>
1	08	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia	<b>49,28</b> m <sup>2</sup>				
			43,55	1,000	43,550		
		Loggia	5,73	0,500	2,865		
					46,415	46	
		Kellerabteil 1-08	4,69	0,200	0,938	1	
							<b>47</b>
1	09	<b>WOHNUNG</b> mit Balkon	<b>42,96</b> m <sup>2</sup>				
			42,96	1,000	42,960	43	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				2	
						45	
		Kellerabteil 1-09	1,89	0,200	0,378	1	
							<b>46</b>
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	9,28	0,250	2,320	2	
1	10	<b>WOHNUNG</b>	<b>30,72</b> m <sup>2</sup>				
		A4, A5, A6	30,72	0,915	28,109	28	
		Kellerabteil 1-10	1,63	0,200	0,326	1	
							<b>29</b>

1230 Wien  
Hochstraße 1 - Ketzergasse 461

Stiege	Top	Bestandsgegenstand	Nutzflächen	NW / m <sup>2</sup>	Einzel Nutzwert	Nutzwert	NW gesamt
	1	<b>11 WOHNUNG</b> mit Terrasse	<b>84,11</b> m <sup>2</sup>				
		Z1, Z2, Z3, A7	84,11	1,095	92,100	92	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				5	
						<u>97</u>	
		Kellerabteil 1-11	3,42	0,200	0,684	1	
						<u>1</u>	<b>98</b>
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Terrasse (< 50% von 84,11 m <sup>2</sup> )	17,99	0,274	4,925	5	
	1	<b>12 WOHNUNG</b> mit Terrasse	<b>40,60</b> m <sup>2</sup>				
		Z3, A6	40,60	1,075	43,645	44	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				5	
						<u>49</u>	
		Kellerabteil 1-12	1,64	0,200	0,328	1	
						<u>1</u>	<b>50</b>
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Terrasse (< 50% von 40,60 m <sup>2</sup> )	19,04	0,269	5,117	5	
	1	<b>13 WOHNUNG</b> mit Terrasse	<b>61,73</b> m <sup>2</sup>				
		Z1, Z2, Z3, A7	61,73	1,095	67,594	68	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				4	
						<u>72</u>	
		Kellerabteil 1-13	3,41	0,200	0,682	1	
						<u>1</u>	<b>73</b>
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Terrasse (< 50% von 61,73 m <sup>2</sup> )	13,99	0,274	3,830	4	
	2	<b>01 WOHNUNG</b> mit Loggia und Balkon	<b>96,29</b> m <sup>2</sup>				
		Z1 A1 A3	87,85	0,940	82,579		
		Loggia	8,44	0,470	3,967		
					<u>86,546</u>	87	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				1	
						<u>88</u>	
		Kellerabteil 2-01	3,41	0,200	0,682	1	
						<u>1</u>	<b>89</b>
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	1,24	0,235	0,291	1	

1230 Wien  
Hochstraße 1 - Ketzergasse 461

Stiege	Top	Bestandsgegenstand	Nutzflächen	NW / m <sup>2</sup>	Einzel Nutzwert	Nutzwert	NW gesamt	
	2	02	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia	<b>114,06</b> m <sup>2</sup>				
			Z1 A3	99,78	0,990	98,782		
			Loggia	14,28	0,495	7,069		
						<u>105,851</u>	106	
			Kellerabteil 2-02	4,77	0,200	0,954	1	
							<u>107</u>	
	2	03	<b>WOHNUNG</b>	<b>65,09</b> m <sup>2</sup>				
			A2, A5	65,09	0,910	59,232	59	
			Kellerabteil 2-03	3,45	0,200	0,690	1	
							<u>60</u>	
	2	04	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia und Balkon	<b>112,42</b> m <sup>2</sup>				
			Z1, A7	103,98	0,970	100,861		
			Loggia	8,44	0,485	4,093		
						<u>104,954</u>	105	
			Zuschlag § 8/2 WEG 2002				1	
							<u>106</u>	
			Kellerabteil 2-04	4,78	0,200	0,956	1	
							<u>107</u>	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
			Balkon	1,24	0,243	0,301	1	
	2	05	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia	<b>114,03</b> m <sup>2</sup>				
			Z1	99,75	1,020	101,745		
			Loggia	14,28	0,510	7,283		
						<u>109,028</u>	109	
			Kellerabteil 2-05	3,42	0,200	0,684	1	
							<u>110</u>	
	2	06	<b>WOHNUNG</b> mit Loggia	<b>69,90</b> m <sup>2</sup>				
			A4	58,99	0,970	57,220		
			Loggia	10,91	0,485	5,291		
						<u>62,511</u>	63	
			Kellerabteil 2-06	1,71	0,200	0,342	1	
							<u>64</u>	

1230 Wien  
Hochstraße 1 - Ketzergasse 461

Stiege	Top	Bestandsgegenstand	Nutzflächen	NW / m <sup>2</sup>	Einzel Nutzwert	Nutzwert	NW gesamt	
	2 07	<b>WOHNUNG</b> mit Balkon	<b>54,40</b> m <sup>2</sup>					
		Z1, Z3, A6, A7	54,40	1,045	56,848	57		
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				3		
						<u>60</u>		
		Kellerabteil 2-07	1,71	0,200	0,342	1		
						<u>1</u>	<b>61</b>	
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
		Balkon	9,68	0,261	2,529	3		
	2 08	<b>WOHNUNG</b> mit Terrasse	<b>76,32</b> m <sup>2</sup>					
		Z3,A7	76,32	1,050	80,136	80		
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002				4		
						<u>84</u>		
		Kellerabteil 2-08	3,31	0,200	0,662	1		
						<u>1</u>	<b>85</b>	
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
		Terrasse (< 50% von 76,32 m <sup>2</sup> )	14,54	0,263	3,817	4		
	2 09	<b>WOHNUNG</b> mit Terrasse	<b>68,53</b> m <sup>2</sup>					
		Z4, A6, A8	68,53	0,950	65,104	65		
		Terrasse Top 2.9 (< 50% von 68,53 m <sup>2</sup> )	10,82	0,250	2,705	3		
		Kellerabteil 2-09	1,71	0,200	0,342	1		
						<u>1</u>	<b>69</b>	

## NUTZFLÄCHEN UND NUTZWERTBERECHNUNG

### Abstellplätze für KFZ und Motorräder

Geschoß	Bestands-gegenstand	Nr.	Anmerkung	Länge m	Breite m	Fläche m <sup>2</sup>	RNW/m <sup>2</sup>	Einzelwert	Nutzwert
---------	---------------------	-----	-----------	------------	-------------	--------------------------	--------------------	------------	----------

### KFZ- und Motorrad Abstellplätze Wohnungen, Einfahrt Ketzergasse 461

EF	Stellplatz KFZ	01		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	02		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	03		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	04		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	05		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	06		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	07		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	08		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	09		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	10		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	11		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	12		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	13		5,000	2,500	12,50	0,600	7,500	8
EG	Stellplatz KFZ	14		6,000	2,300	13,80	0,600	8,280	8
EG	Stellplatz KFZ	15		6,000	2,300	13,80	0,600	8,280	8
EG	Stellplatz Motorrad	M1		2,200	1,500	3,30	0,600	1,980	2
EG	Stellplatz Motorrad	M2		2,200	1,500	3,30	0,600	1,980	2
EG	Stellplatz Motorrad	M3		2,200	1,500	3,30	0,600	1,980	2
HOF	Stellplatz KFZ	16		5,000	2,500	12,50	0,300	3,750	4
HOF	Stellplatz KFZ	17		5,000	2,500	12,50	0,300	3,750	4
HOF	Stellplatz KFZ	18		5,000	2,500	12,50	0,300	3,750	4
						237,50			138