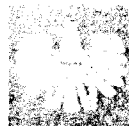


1220 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG  
TEL: +43-(01)280 02 70 FAX: +43-(01) 280 02 7-14  
E-Mail: office@archkorab.at



architektur dipl. ing. vera korab

zt-gmbH

Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin

# Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile  
der wohnungseigentumstauglichen Objekte und über die auf der  
Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 1411  
Grundbuch: Landstrasse  
Bezirksgericht: Innere Stadt Wien  
GST-NR: 685  
GST-Adresse: in 1030 Wien, Juchgasse 14

zum

## **Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum**

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idF der  
Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009

Wien, am 21.05.2012



## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

**Name**  
Fa. Danubius GmbH

**Adresse**  
1010 Wien, Gonzagagasse

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 1411, Grundbuch Landstrasse, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

### Ortsbesichtigung

Freitag, 10.02.2012

### Bewertungstichtag

Montag, 21.05.2012

### Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl 2002/70 idFBGBl 2006/124)
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Behördlich bewilligte Baupläne
  
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

### Behördliche Genehmigungen

MA 36/3-Juchg.14/1/78 vom 2.3.1978  
MA 36-III, Juchgasse 14 /10/69 vom 27.4.1970  
MA 37/3-Juchgasse 14/11325-1/12 vom 3.5.2012  
MA 37/03-29218-1/2010 vom 3.8.2010  
MA 37/3-Juchgasse 14/1637/87 vom 29.7.1987  
MA 37/3-Juchgasse 1471/85 vom 12.8.1985  
MA 37/3-Juchgasse 14/1/80 vom 7.4.1981  
MA 37/3-Juchgasse 14/19789-1/10 vom 27.5.2011

## Befund

### Grundbuchsstand EZ 1411 Grundbuch Landstrasse

Liegenschaftsadresse: Juchgasse 14, 1030 Wien  
Grundbuch: Landstrasse  
Einlagezahl: 1411  
Grundstücksnummer: 685  
Bezirksgericht: Innere Stadt Wien

### Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1411 Grundbuch Landstrasse mit Grundstück(en) Nr. 685 befindet sich in Juchgasse 14, 1030 Wien.

### Beschreibung der Zufahrt und der Lage:

Bei dem Gebäude Juchgasse 14 handelt es sich um eine Eckliegenschaft. Die Wohnungen sind durch ein hofseitig gelegenes Stiegenhaus und einen Aufzug erschlossen.

### Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)

Bei dem Objekt Juchgasse 14 handelt es sich um ein 5-geschossiges Zinshaus in dem im Erdgeschoss Geschäftslokale angeordnet sind. Im 1.-4. Stock befinden sich Wohnungen. Darüber wurde ein zweigeschossiger Dachgeschossausbau errichtet.

### Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 19 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**16 Wohnungen**  
**3 sonstige selbstständige Räumlichkeiten**  
**0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	16	0
Geschäftslokale	3	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels/Pensionen/Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
KFZ Abstellplätze in der Tiefgarage	0	0
KFZ Abstellplätze im Freien	0	0
Einzelgaragen	0	0
KFZ Abstellplätze überdacht	0	0
KFZ Abstellplätze im Doppelparker	0	0
KFZ Abstellplätze in Garagen	0	0

### Allgemeinflächen

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

### Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte anhand der genehmigten Einreichpläne. Die mit einem CAD-programm ermittelten Nutzflächen wurden übernommen.  
Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

## Gutachten

### Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten 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 (Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbstständigkeit 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 selbstständigen 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 idf WRN 2006 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.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs 2, Satz 2 WEG).

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl 1 übersteigenden Nutzwert führt. 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/m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP 6 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbstständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

## Nutzflächenberechnung

### Hauptgebäude

#### Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss				3,79 m <sup>2</sup>
AR	Erdgeschoss				8,23 m <sup>2</sup>
Kabinett	Erdgeschoss				8,81 m <sup>2</sup>
Bad	Erdgeschoss				5,24 m <sup>2</sup>
AR	Erdgeschoss				3,62 m <sup>2</sup>
Küche	Erdgeschoss				6,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	Erdgeschoss				20,45 m <sup>2</sup>
WC	Erdgeschoss				1,47 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>					
Lager M1	Keller	+<neue Teilfläche> (Dreieck)	$a^2/2$ 4,12*0,65/2	1,34 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 4,12*11,40	46,97 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Dreieck)	$a^2/2$ 1,30*5,50/2	3,58 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 0,65*2,10	1,37 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Allg. Dreieck (Heron))	Wurzel(s(s-a)(s- b)(s-c)), s=(a+b+c)/2, s=(4,25+4+0,50 )/2, Wurzel( s*(s-4,25)*(s- 4)*(s-0,50) )	0,89 m <sup>2</sup>	54,15 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 57,89 m<sup>2</sup>

#### Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	1.Stock				4,49 m <sup>2</sup>
Küche	1.Stock				8,49 m <sup>2</sup>
Bad	1.Stock				3,77 m <sup>2</sup>
Kabinett	1.Stock				6,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock				16,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock				20,87 m <sup>2</sup>
WC	1.Stock				1,34 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 61,55 m<sup>2</sup>

#### Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
<b>Räume</b>					

Vorraum	1.Stock	3,33 m <sup>2</sup>
Küche	1.Stock	6,67 m <sup>2</sup>
Kabinett	1.Stock	4,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock	21,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock	20,33 m <sup>2</sup>
Kabinett	1.Stock	10,97 m <sup>2</sup>
WC	1.Stock	1,47 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche: 68,71 m<sup>2</sup>**

**Top 8 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,20*3,60	7,92 m <sup>2</sup>	7,92 m <sup>2</sup>
WC	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,20*0,90	1,08 m <sup>2</sup>	1,08 m <sup>2</sup>
Küche	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,60*2	7,20 m <sup>2</sup>	7,20 m <sup>2</sup>
Kabinett	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (2+1,80)/2*3,60	6,84 m <sup>2</sup>	6,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 4,40*4,75	20,90 m <sup>2</sup>	20,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (4,40+4,20)/2*4,75	20,43 m <sup>2</sup>	20,43 m <sup>2</sup>

**Zuschläge**

Balkon	1.Stock				5,24 m <sup>2</sup>
--------	---------	--	--	--	---------------------

**Nutzfläche: 64,37 m<sup>2</sup>**

**Top 9 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,55*2,75	4,26 m <sup>2</sup>	4,26 m <sup>2</sup>
Küche	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,90*2,75	7,98 m <sup>2</sup>	7,98 m <sup>2</sup>
Kabinett	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (2,30+1,95)/2*4,50	9,56 m <sup>2</sup>	9,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (3,10+4,20)/2*4,50	16,43 m <sup>2</sup>	16,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (5,20+5,40)/2*3,65	19,35 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Allg. Dreieck (Heron))	Wurzel(s(s-a)(s- b)(s-c)), s=(a+b+c)/2 s=(3,80+0,80+3,30)/2, Wurzel( s*(s-3,80)*(s-	1,10 m <sup>2</sup>	20,45 m <sup>2</sup>

WC	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	0,80)*(s-3,30) a*b 1,40*0,90	1,26 m <sup>2</sup>	1,26 m <sup>2</sup>
----	---------	-------------------------------------	------------------------------------	---------------------	---------------------

Nutzfläche: 59,94 m<sup>2</sup>

**Top 10 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Küche	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,80*2,50	4,50 m <sup>2</sup>	4,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 4,30*4,75	20,43 m <sup>2</sup>	20,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,30*4,75	10,93 m <sup>2</sup>	10,93 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 35,86 m<sup>2</sup>

**Top 11 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock				19,82 m <sup>2</sup>
Bad	2.Stock				6,67 m <sup>2</sup>
AR	2.Stock				1,13 m <sup>2</sup>
WC	2.Stock				1,13 m <sup>2</sup>
Küche	2.Stock				7,53 m <sup>2</sup>
AR	2.Stock				7,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	2.Stock				21,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.Stock				21,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	2.Stock				20,91 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.Stock				5,24 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 106,99 m<sup>2</sup>

**Top 12 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,55*2,75	4,26 m <sup>2</sup>	4,26 m <sup>2</sup>
Küche	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,90*2,75	7,98 m <sup>2</sup>	7,98 m <sup>2</sup>
Kabinett	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (2,30+1,95)/2*4 ,50	9,56 m <sup>2</sup>	9,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (3,10+4,20)/2*4 ,50	16,43 m <sup>2</sup>	16,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (5,20+5,40)/2*3 ,65	19,35 m <sup>2</sup>	
		+<neue	Wurzel(s(s-a)(s-	1,10 m <sup>2</sup>	20,45 m <sup>2</sup>

WC	3.Stock	Teilfläche> (Allg. Dreieck (Heron))	$b(s-c)$ , $s=(a+b+c)/2$ $s=(3,80+0,80+3,30)/2$ , Wurzel( $s*(s-3,80)*(s-0,80)*(s-3,30)$ )	1,26 m <sup>2</sup>	1,26 m <sup>2</sup>
		+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 1,40*0,90		

Nutzfläche: 59,94 m<sup>2</sup>

**Top 13 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 1,80*2,50	4,50 m <sup>2</sup>	4,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 4,30*4,90	21,07 m <sup>2</sup>	21,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 2,30*4,90	11,27 m <sup>2</sup>	11,27 m <sup>2</sup>
Kochnische	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 1*2,15	2,15 m <sup>2</sup>	2,15 m <sup>2</sup>
Bad	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 3,50*2,10	7,35 m <sup>2</sup>	7,35 m <sup>2</sup>
WC	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 1,20*0,90	1,08 m <sup>2</sup>	1,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 4,50*4,90	22,05 m <sup>2</sup>	22,05 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 69,47 m<sup>2</sup>

**Top 14 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 2,20*3,75	8,25 m <sup>2</sup>	8,25 m <sup>2</sup>
WC	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 1,20*0,90	1,08 m <sup>2</sup>	1,08 m <sup>2</sup>
Küche	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 3,75*2	7,50 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>
Kabinett	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	$(a+b)/2*t$ $(2+1,80)/2*3,75$	7,13 m <sup>2</sup>	7,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a*b$ 4,35*4,90	21,32 m <sup>2</sup>	21,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	$(a+b)/2*t$ $(4,40+4,20)/2*4,90$	21,07 m <sup>2</sup>	21,07 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	3.Stock				5,24 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 66,35 m<sup>2</sup>

Top 15 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,55*2,75	4,26 m <sup>2</sup>	4,26 m <sup>2</sup>
Küche	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,90*2,75	7,98 m <sup>2</sup>	7,98 m <sup>2</sup>
Kabinett	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (2,30+1,95)/2*4 ,50	9,56 m <sup>2</sup>	9,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (3,10+4,20)/2*4 ,50	16,43 m <sup>2</sup>	16,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (5,20+5,40)/2*3 ,65	19,35 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Allg. Dreieck (Heron))	Wurzel(s(s-a)(s- b)(s-c)), s=(a+b+c)/2 s=(3,80+0,80+3 ,30)/2, Wurzel( s*(s-3,80)*(s- 0,80)*(s-3,30) )	1,10 m <sup>2</sup>	20,45 m <sup>2</sup>
WC	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,40*0,90	1,26 m <sup>2</sup>	1,26 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 59,94 m<sup>2</sup>

Top 16+17 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Küche	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,20*2,15	6,88 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2*0,40	0,80 m <sup>2</sup>	7,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 4,30*4,90	21,07 m <sup>2</sup>	21,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,30*4,90	11,27 m <sup>2</sup>	11,27 m <sup>2</sup>
Bad	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,50*2,15	7,53 m <sup>2</sup>	7,53 m <sup>2</sup>
WC	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,20*0,90	1,08 m <sup>2</sup>	1,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 4,45*4,90	21,81 m <sup>2</sup>	21,81 m <sup>2</sup>

Nutzfläche: 70,44 m<sup>2</sup>

Top 18-19 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a \cdot b$ $4,05 \cdot 1,45$	5,87 m <sup>2</sup>	5,87 m <sup>2</sup>
WC	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a \cdot b$ $1,20 \cdot 0,90$	1,08 m <sup>2</sup>	1,08 m <sup>2</sup>
Bad	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a \cdot b$ $4,05 \cdot 2,15$	8,71 m <sup>2</sup>	8,71 m <sup>2</sup>
Küche	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(2+1,80)/2 \cdot 3,75$	7,13 m <sup>2</sup>	7,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	$a \cdot b$ $4,35 \cdot 4,90$	21,32 m <sup>2</sup>	21,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	$(a+b)/2 \cdot t$ $(4,40+4,20)/2 \cdot 4,90$	21,07 m <sup>2</sup>	21,07 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	4.Stock				5,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 65,18 m<sup>2</sup></b>					

**Top 20 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Dachgeschoss				10,97 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	1.Dachgeschoss				10,94 m <sup>2</sup>
WC 1	1.Dachgeschoss				1,12 m <sup>2</sup>
AR 1	1.Dachgeschoss				10,61 m <sup>2</sup>
Bad	1.Dachgeschoss				5,64 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	1.Dachgeschoss				15,63 m <sup>2</sup>
AR 2	1.Dachgeschoss				1,96 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2.Dachgeschoss				65,36 m <sup>2</sup>
Vorraum	2.Dachgeschoss				1,25 m <sup>2</sup>
WC 2	2.Dachgeschoss				1,62 m <sup>2</sup>
AR 3	2.Dachgeschoss				1,77 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse 1	2.Dachgeschoss				16,04 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	2.Dachgeschoss				17,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	2.Dachgeschoss				9,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 126,87 m<sup>2</sup></b>					

**Top 21 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Dachgeschoss				4,69 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	1.Dachgeschoss				11,97 m <sup>2</sup>
WC 1	1.Dachgeschoss				1,05 m <sup>2</sup>
AR 1	1.Dachgeschoss				1,80 m <sup>2</sup>
Bad	1.Dachgeschoss				7,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	1.Dachgeschoss				11,76 m <sup>2</sup>

Wohnen	1.Dachgeschoss	33,21 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2.Dachgeschoss	36,86 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>		
Terrasse 1	2.Dachgeschoss	17,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 108,54 m<sup>2</sup></b>		

**Top 22 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Dachgeschoss				5,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	1.Dachgeschoss				16,34 m <sup>2</sup>
WC 1	1.Dachgeschoss				1,04 m <sup>2</sup>
AR 1	1.Dachgeschoss				1,79 m <sup>2</sup>
Bad	1.Dachgeschoss				6,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	1.Dachgeschoss				10,90 m <sup>2</sup>
Wohnküche	1.Dachgeschoss				33,20 m <sup>2</sup>
Vorraum	1.Dachgeschoss				6,04 m <sup>2</sup>
Galerie	2.Dachgeschoss				15,84 m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Dachgeschoss				6,35 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	2.Dachgeschoss				8,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 97,36 m<sup>2</sup></b>					

**Top 1 (Lokal)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Lokal	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 4,15*4,50	18,68 m <sup>2</sup>	18,68 m <sup>2</sup>
Vorraum	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,15*2,10	4,52 m <sup>2</sup>	
		+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,90*1	1,90 m <sup>2</sup>	6,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 25,10 m<sup>2</sup></b>					

**Top 3+4 (Lokal)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss				5,45 m <sup>2</sup>
Passage	Erdgeschoss				2,78 m <sup>2</sup>
Lokal	Erdgeschoss				29,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 37,42 m<sup>2</sup></b>					

**Top 5 (Lokal)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b>					
WC	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,30*0,90	1,17 m <sup>2</sup>	1,17 m <sup>2</sup>

Arch.Dipl.Ing.Vera Korab ZT-GmbH

Vorraum	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,80*1,30	2,34 m <sup>2</sup>	2,34 m <sup>2</sup>
Vorraum	Erdgeschoss				2,05 m <sup>2</sup>
Vorraum	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,80*2,40	4,32 m <sup>2</sup>	4,32 m <sup>2</sup>
Verkaufsraum	Erdgeschoss				18,81 m <sup>2</sup>
Werkstätte	Erdgeschoss				10,49 m <sup>2</sup>
Werkstätte	Erdgeschoss				14,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 53,78 m<sup>2</sup></b>					

**Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>**

**Hauptgebäude**

**Top 2 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert Erdgeschoss:** 1,0000  
 Lage Wohnung im Erdgeschoss -15,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	Erdgeschoss		0,850
AR	Erdgeschoss		0,850
Kabinett	Erdgeschoss		0,850
Bad	Erdgeschoss		0,850
AR	Erdgeschoss		0,850
Küche	Erdgeschoss		0,850
Zimmer	Erdgeschoss		0,850
WC	Erdgeschoss		0,850
<b>Zubehör</b>			
Lager M1	Keller	0,40 je m <sup>2</sup>	0,400

**Top 6 (Wohnung) (Regelwohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 1.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorzimmer	1.Stock		1,000
Küche	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Kabinett	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000

**Top 7 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 1.Stock:** 1,0000  
 Fehlendes Bad -5,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock		0,950
Küche	1.Stock		0,950

Kabinett	1.Stock	0,950
Zimmer	1.Stock	0,950
Zimmer	1.Stock	0,950
Kabinett	1.Stock	0,950
WC	1.Stock	0,950

**Top 8 (Wohnung)**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Fehlendes Bad	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

Bezeichnung Räume	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Vorraum	1.Stock		0,950
WC	1.Stock		0,950
Küche	1.Stock		0,950
Kabinett	1.Stock		0,950
Zimmer	1.Stock		0,950
Zimmer	1.Stock		0,950
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,238

**Top 9 (Wohnung)**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Fehlendes Bad	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

Bezeichnung Räume	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Vorzimmer	2.Stock		0,950
Küche	2.Stock		0,950
Kabinett	2.Stock		0,950
Zimmer	2.Stock		0,950
Zimmer	2.Stock		0,950
WC	2.Stock		0,950

**Top 10 (Wohnung)**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2.Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8500</b>

Bezeichnung Räume	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Küche	2.Stock		0,850
Zimmer	2.Stock		0,850
Zimmer	2.Stock		0,850

**Top 11 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 2.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
AR	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000
AR	2.Stock		1,000
Zimmer 1	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer 2	2.Stock		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250

**Top 12 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 3.Stock:** 1,0000  
 Fehlendes Bad -5,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorzimmer	3.Stock		0,950
Küche	3.Stock		0,950
Kabinett	3.Stock		0,950
Zimmer	3.Stock		0,950
Zimmer	3.Stock		0,950
WC	3.Stock		0,950

**Top 13 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 3.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Kochnische	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000

**Top 14 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 3.Stock:** 1,0000  
 Fehlendes Bad -5,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	3.Stock		0,950
WC	3.Stock		0,950
Küche	3.Stock		0,950
Kabinett	3.Stock		0,950
Zimmer	3.Stock		0,950
Zimmer	3.Stock		0,950
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,238

**Top 15 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 4.Stock:** 1,0000  
 Fehlendes Bad -5,00%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorzimmer	4.Stock		0,950
Küche	4.Stock		0,950
Kabinett	4.Stock		0,950
Zimmer	4.Stock		0,950
Zimmer	4.Stock		0,950
WC	4.Stock		0,950

**Top 16+17 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 4.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Küche	4.Stock		1,000
Zimmer	4.Stock		1,000
Zimmer	4.Stock		1,000
Bad	4.Stock		1,000
WC	4.Stock		1,000
Zimmer	4.Stock		1,000

**Top 18-19 (Wohnung)**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 4.Stock:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	4.Stock		1,000
WC	4.Stock		1,000
Bad	4.Stock		1,000
Küche	4.Stock		1,000
Zimmer	4.Stock		1,000
Zimmer	4.Stock		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	4.Stock	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250

**Top 20 (Wohnung)**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	15,00%
Abschlag für Dachschräge	-5,00%
Zusätzliches WC	5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1500</b>

<b>Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	15,00%
Abschlag für Dachschräge	-15,00%
Zusätzliches WC	5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,150
Zimmer 1	1.Dachgeschoss		1,150
WC 1	1.Dachgeschoss		1,150
AR 1	1.Dachgeschoss		1,150
Bad	1.Dachgeschoss		1,150
Zimmer 2	1.Dachgeschoss		1,150
AR 2	1.Dachgeschoss		1,150
Wohnküche	2.Dachgeschoss		1,050
Vorraum	2.Dachgeschoss		1,050
WC 2	2.Dachgeschoss		1,050
AR 3	2.Dachgeschoss		1,050
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse 1	2.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
Terrasse 2	2.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
Terrasse 3	2.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263

**Top 21 (Wohnung)**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	15,00%
Abschlag für Dachschräge	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1000</b>

<b>Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	15,00%
Abschlag für Dachschräge	-15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0000</b>

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von weniger als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,100
Zimmer 1	1.Dachgeschoss		1,100
WC 1	1.Dachgeschoss		1,100
AR 1	1.Dachgeschoss		1,100
Bad	1.Dachgeschoss		1,100
Zimmer 2	1.Dachgeschoss		1,100
Wohnen	1.Dachgeschoss		1,100
Wohnküche	2.Dachgeschoss		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse 1	2.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250

#### Top 22 (Wohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	15,00%
Abschlag für Dachschräge	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,1000</b>

<b>Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:</b>	<b>1,0000</b>
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	15,00%
Abschlag für Dachschräge	-15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0000</b>

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von weniger als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,100
Zimmer 1	1.Dachgeschoss		1,100
WC 1	1.Dachgeschoss		1,100
AR 1	1.Dachgeschoss		1,100
Bad	1.Dachgeschoss		1,100
Zimmer 2	1.Dachgeschoss		1,100
Wohnküche	1.Dachgeschoss		1,100
Vorraum	1.Dachgeschoss		1,100
Galerie	2.Dachgeschoss		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275



## Nutzwertberechnung

### Hauptgebäude

#### Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss	3,79	0,850	3,22	
AR	Erdgeschoss	8,23	0,850	7,00	
Kabinett	Erdgeschoss	8,81	0,850	7,49	
Bad	Erdgeschoss	5,24	0,850	4,45	
AR	Erdgeschoss	3,62	0,850	3,08	
Küche	Erdgeschoss	6,28	0,850	5,34	
Zimmer	Erdgeschoss	20,45	0,850	17,38	
WC	Erdgeschoss	1,47	0,850	1,25	49
<b>Zubehör</b>					
Lager M1	Keller	54,15	0,400	22	22
<b>Mindestanteil: 71 von 1.329 (142 von 2.658)</b>					

#### Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	1.Stock	4,49	1,000	4,49	
Küche	1.Stock	8,49	1,000	8,49	
Bad	1.Stock	3,77	1,000	3,77	
Kabinett	1.Stock	6,24	1,000	6,24	
Zimmer	1.Stock	16,35	1,000	16,35	
Zimmer	1.Stock	20,87	1,000	20,87	
WC	1.Stock	1,34	1,000	1,34	62
<b>Mindestanteil: 62 von 1.329 (124 von 2.658)</b>					

#### Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	3,33	0,950	3,16	
Küche	1.Stock	6,67	0,950	6,34	
Kabinett	1.Stock	4,68	0,950	4,45	
Zimmer	1.Stock	21,26	0,950	20,20	
Zimmer	1.Stock	20,33	0,950	19,31	
Kabinett	1.Stock	10,97	0,950	10,42	
WC	1.Stock	1,47	0,950	1,40	65
<b>Mindestanteil: 65 von 1.329 (130 von 2.658)</b>					

#### Top 8 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Stock	7,92	0,950	7,52	
WC	1.Stock	1,08	0,950	1,03	

**Arch.Dipl.Ing.Vera Korab ZT-GmbH**

Küche	1.Stock	7,20	0,950	6,84	
Kabinett	1.Stock	6,84	0,950	6,50	
Zimmer	1.Stock	20,90	0,950	19,86	
Zimmer	1.Stock	20,43	0,950	19,41	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Stock	5,24	0,238	1,00	62
<b>Mindestanteil: 62 von 1.329 (124 von 2.658)</b>					

**Top 9 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	2.Stock	4,26	0,950	4,05	
Küche	2.Stock	7,98	0,950	7,58	
Kabinett	2.Stock	9,56	0,950	9,08	
Zimmer	2.Stock	16,43	0,950	15,61	
Zimmer	2.Stock	20,45	0,950	19,43	
WC	2.Stock	1,26	0,950	1,20	57
<b>Mindestanteil: 57 von 1.329 (114 von 2.658)</b>					

**Top 10 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Küche	2.Stock	4,50	0,850	3,83	
Zimmer	2.Stock	20,43	0,850	17,37	
Zimmer	2.Stock	10,93	0,850	9,29	30
<b>Mindestanteil: 30 von 1.329 (60 von 2.658)</b>					

**Top 11 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	2.Stock	19,82	1,000	19,82	
Bad	2.Stock	6,67	1,000	6,67	
AR	2.Stock	1,13	1,000	1,13	
WC	2.Stock	1,13	1,000	1,13	
Küche	2.Stock	7,53	1,000	7,53	
AR	2.Stock	7,19	1,000	7,19	
Zimmer 1	2.Stock	21,60	1,000	21,60	
Zimmer	2.Stock	21,01	1,000	21,01	
Zimmer 2	2.Stock	20,91	1,000	20,91	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	2.Stock	5,24	0,250	1,00	108
<b>Mindestanteil: 108 von 1.329 (216 von 2.658)</b>					

**Top 12 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	3.Stock	4,26	0,950	4,05	
Küche	3.Stock	7,98	0,950	7,58	
Kabinett	3.Stock	9,56	0,950	9,08	
Zimmer	3.Stock	16,43	0,950	15,61	

Zimmer	3.Stock	20,45	0,950	19,43	
WC	3.Stock	1,26	0,950	1,20	57
<b>Mindestanteil: 57 von 1.329 (114 von 2.658)</b>					

**Top 13 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock	4,50	1,000	4,50	
Zimmer	3.Stock	21,07	1,000	21,07	
Zimmer	3.Stock	11,27	1,000	11,27	
Kochnische	3.Stock	2,15	1,000	2,15	
Bad	3.Stock	7,35	1,000	7,35	
WC	3.Stock	1,08	1,000	1,08	
Zimmer	3.Stock	22,05	1,000	22,05	69
<b>Mindestanteil: 69 von 1.329 (138 von 2.658)</b>					

**Top 14 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	3.Stock	8,25	0,950	7,84	
WC	3.Stock	1,08	0,950	1,03	
Küche	3.Stock	7,50	0,950	7,13	
Kabinett	3.Stock	7,13	0,950	6,77	
Zimmer	3.Stock	21,32	0,950	20,25	
Zimmer	3.Stock	21,07	0,950	20,02	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	3.Stock	5,24	0,238	1,00	64
<b>Mindestanteil: 64 von 1.329 (128 von 2.658)</b>					

**Top 15 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorzimmer	4.Stock	4,26	0,950	4,05	
Küche	4.Stock	7,98	0,950	7,58	
Kabinett	4.Stock	9,56	0,950	9,08	
Zimmer	4.Stock	16,43	0,950	15,61	
Zimmer	4.Stock	20,45	0,950	19,43	
WC	4.Stock	1,26	0,950	1,20	57
<b>Mindestanteil: 57 von 1.329 (114 von 2.658)</b>					

**Top 16+17 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Küche	4.Stock	7,68	1,000	7,68	
Zimmer	4.Stock	21,07	1,000	21,07	
Zimmer	4.Stock	11,27	1,000	11,27	
Bad	4.Stock	7,53	1,000	7,53	
WC	4.Stock	1,08	1,000	1,08	
Zimmer	4.Stock	21,81	1,000	21,81	70
<b>Mindestanteil: 70 von 1.329 (140 von 2.658)</b>					

**Top 18-19 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	4.Stock	5,87	1,000	5,87	
WC	4.Stock	1,08	1,000	1,08	
Bad	4.Stock	8,71	1,000	8,71	
Küche	4.Stock	7,13	1,000	7,13	
Zimmer	4.Stock	21,32	1,000	21,32	
Zimmer	4.Stock	21,07	1,000	21,07	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	4.Stock	5,24	0,250	1,00	66
<b>Mindestanteil: 66 von 1.329 (132 von 2.658)</b>					

**Top 20 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Dachgeschoss	10,97	1,150	12,62	
Zimmer 1	1.Dachgeschoss	10,94	1,150	12,58	
WC 1	1.Dachgeschoss	1,12	1,150	1,29	
AR 1	1.Dachgeschoss	10,61	1,150	12,20	
Bad	1.Dachgeschoss	5,64	1,150	6,49	
Zimmer 2	1.Dachgeschoss	15,63	1,150	17,97	
AR 2	1.Dachgeschoss	1,96	1,150	2,25	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	65,36	1,050	68,63	
Vorraum	2.Dachgeschoss	1,25	1,050	1,31	
WC 2	2.Dachgeschoss	1,62	1,050	1,70	
AR 3	2.Dachgeschoss	1,77	1,050	1,86	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse 1	2.Dachgeschoss	16,04	0,263	4,00	
Terrasse 2	2.Dachgeschoss	17,00	0,263	4,00	
Terrasse 3	2.Dachgeschoss	9,80	0,263	3,00	150
<b>Mindestanteil: 150 von 1.329 (300 von 2.658)</b>					

**Top 21 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Dachgeschoss	4,69	1,100	5,16	
Zimmer 1	1.Dachgeschoss	11,97	1,100	13,17	
WC 1	1.Dachgeschoss	1,05	1,100	1,16	
AR 1	1.Dachgeschoss	1,80	1,100	1,98	
Bad	1.Dachgeschoss	7,20	1,100	7,92	
Zimmer 2	1.Dachgeschoss	11,76	1,100	12,94	
Wohnen	1.Dachgeschoss	33,21	1,100	36,53	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	36,86	1,000	36,86	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse 1	2.Dachgeschoss	17,44	0,250	4,00	120
<b>Mindestanteil: 120 von 1.329 (240 von 2.658)</b>					

**Top 22 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	Nutzwert	Einzel-	Summe
-------------	------	--------	----------	---------	-------

		in m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup>	nutzwert	gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Dachgeschoss	5,89	1,100	6,48	
Zimmer 1	1.Dachgeschoss	16,34	1,100	17,97	
WC 1	1.Dachgeschoss	1,04	1,100	1,14	
AR 1	1.Dachgeschoss	1,79	1,100	1,97	
Bad	1.Dachgeschoss	6,32	1,100	6,95	
Zimmer 2	1.Dachgeschoss	10,90	1,100	11,99	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	33,20	1,100	36,52	
Vorraum	1.Dachgeschoss	6,04	1,100	6,64	
Galerie	2.Dachgeschoss	15,84	1,000	15,84	
<b>Zuschläge</b>					
Balkon	1.Dachgeschoss	6,35	0,275	2,00	
Terrasse 1	2.Dachgeschoss	8,69	0,250	2,00	110
<b>Mindestanteil: 110 von 1.329 (220 von 2.658)</b>					

**Top 1 (Lokal)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Lokal	Erdgeschoss	18,68	0,900	16,81	
Vorraum	Erdgeschoss	6,42	0,900	5,78	23
<b>Mindestanteil: 23 von 1.329 (46 von 2.658)</b>					

**Top 3+4 (Lokal)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	Erdgeschoss	5,45	0,900	4,91	
Passage	Erdgeschoss	2,78	0,900	2,50	
Lokal	Erdgeschoss	29,19	0,900	26,27	34
<b>Mindestanteil: 34 von 1.329 (68 von 2.658)</b>					

**Top 5 (Lokal)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
WC	Erdgeschoss	1,17	1,000	1,17	
Vorraum	Erdgeschoss	2,34	1,000	2,34	
Vorraum	Erdgeschoss	2,05	1,000	2,05	
Vorraum	Erdgeschoss	4,32	1,000	4,32	
Verkaufsraum	Erdgeschoss	18,81	1,000	18,81	
Werkstätte	Erdgeschoss	10,49	1,000	10,49	
Werkstätte	Erdgeschoss	14,60	1,000	14,60	54
<b>Mindestanteil: 54 von 1.329 (108 von 2.658)</b>					

## Zusammenfassung

### Hauptgebäude

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 2 (Wohnung)	Erdgeschoss	57,89	71 / 1.329	142 / 2.658	5,342
Top 6 (Wohnung)	1.Stock	61,55	62 / 1.329	124 / 2.658	4,665
Top 7 (Wohnung)	1.Stock	68,71	65 / 1.329	130 / 2.658	4,891
Top 8 (Wohnung)	1.Stock	64,37	62 / 1.329	124 / 2.658	4,665
Top 9 (Wohnung)	2.Stock	59,94	57 / 1.329	114 / 2.658	4,289
Top 10 (Wohnung)	2.Stock	35,86	30 / 1.329	60 / 2.658	2,257
Top 11 (Wohnung)	2.Stock	106,99	108 / 1.329	216 / 2.658	8,126
Top 12 (Wohnung)	3.Stock	59,94	57 / 1.329	114 / 2.658	4,289
Top 13 (Wohnung)	3.Stock	69,47	69 / 1.329	138 / 2.658	5,192
Top 14 (Wohnung)	3.Stock	66,35	64 / 1.329	128 / 2.658	4,816
Top 15 (Wohnung)	4.Stock	59,94	57 / 1.329	114 / 2.658	4,289
Top 16+17 (Wohnung)	4.Stock	70,44	70 / 1.329	140 / 2.658	5,267
Top 18-19 (Wohnung)	4.Stock	65,18	66 / 1.329	132 / 2.658	4,966
Top 20 (Wohnung)	1.Dachgeschoss, 2.Dachgeschoss	126,87	150 / 1.329	300 / 2.658	11,287
Top 21 (Wohnung)	1.Dachgeschoss, 2.Dachgeschoss	108,54	120 / 1.329	240 / 2.658	9,029
Top 22 (Wohnung)	1.Dachgeschoss, 2.Dachgeschoss	97,36	110 / 1.329	220 / 2.658	8,277
Top 1 (Lokal)	Erdgeschoss	25,10	23 / 1.329	46 / 2.658	1,731
Top 3+4 (Lokal)	Erdgeschoss	37,42	34 / 1.329	68 / 2.658	2,558
Top 5 (Lokal)	Erdgeschoss	53,78	54 / 1.329	108 / 2.658	4,063
<b>Summe: 1.329 / 1.329 (2.658 / 2.658)</b>					



Wien, 21.05.2012

## Gutachten

gemäß § 6 WEG 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Innere Stadt Wien  
Grundbuch: Landstrasse  
Einlagezahl: 1411  
Grundstück Nr.: 685

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 16

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 3  
3 Geschäftslokal(e)

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 WEG 2002 Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplätz(e) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **19 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 36/3-Juchg.14/1/78 vom 2.3.1978  
MA 36-III, Juchgasse 14 /10/69 vom 27.4.1970  
MA 37/3-Juchgasse 14/11325-1/12 vom 3.5.2012  
MA 37/03-29218-1/2010 vom 3.8.2010  
MA 37/3-Juchgasse 14/1637/87 vom 29.7.1987  
MA 37/3-Juchgasse 1471/85 vom 12.8.1985  
MA 37/3-Juchgasse 14/1/80 vom 7.4.1981  
MA 37/3-Juchgasse 14/19789-1/10 vom 27.5.2011

