

G U T A C H T E N

ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

AN DER LIEGENSCHAFT

112o WIEN, FLURSCHÜTZSTR.18 / FOCKYG.49

EZ 2248 DER KAT.GEM: MEIDLING



ARCHITEKT

DIPL.-ING. PETER BOGNER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

A-1010 WIEN, ROTENTURMSTRASSE 27

TEL. (0222) 535 67 61, 533 67 48

FAX 533 67 48/20

WIEN, 2003 04 04

G U T A C H T E N

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1,
Ziff.2 WEG 2002 für die Liegenschaft in

1120 Wien
Flurschutzstr.18 / Fockyg.49
EZ 2248 der Kat.Gem. Meidling

Gemäß § 6 Abs.1, Ziff.2 WEG 2002 befinden sich auf der vorgenannten
Liegenschaft

20 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt :

17 Wohnungen
3 sonstige Räumlichkeiten

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt :

1 Gastlokal
1 Lager
1 Pkw Garage

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

Ø Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien

Im Sinne des § 6 Abs.1, Ziff.2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden
sich auf der Liegenschaft insgesamt

2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage diese Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs.2 WEG 2002
die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom :

30.04.1903, M.Abth. XIV	2656	
31.08.1903,	- " -	5510/03
05.06.2000, Ma 37/12-Flurschützstr. 18/	630/2000	
21.08.2000,	- " -	/1770/2000
22.11.2000,	- " -	/3874/2000
05.02.2001,	- " -	/3596/2000
05.10.2001,	- " -	/ 830/2001
28.02.2002,	- " -	/ 355/2002
22.03.2002,	- " -	/3743/2002
07.05.2002,	- " -	/4100/2001
04.03.2003,	- " -	/4332/2001
04.03.2003,	- " -	/3130/2002
04.03.2003,	- " -	/4268/2001



ARCHITEKT

DIPL.-ING. PETER BOGNER

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

A-1010 WIEN, ROTENTURMSTRASSE 27

TEL. (0222) 535 67 61, 533 67 48

FAX 533 67 48/20

WIEN, 2003 04 10

NUTZFLÄCHENERMITTLUNG

für die Berechnung der Nutzwerte zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft in

1120 Wien, Flurschützstraße 18 / Fockygasse 49, Gst.Nr. 1259, EZ 2248 der KG Meidling

Grundstücksgröße : 463 m², davon bebaut : 385 m²

Das Haus wurde um die vorige Jahrhundertwende (1903) in geschlossener Bauweise (Eckparzelle Flurschützstraße / Fockygasse) errichtet und besteht aus 5 Geschoßen (Part., 1.-4. Stock), Keller, einem später ausgebauten Dachgeschoß (2002) mit hofseitig angebautem Liftschacht (2001).

Grundlagen dieser Berechnung bilden die genehmigten Einreichpläne und Bescheide lt. Gutachten vom 4.4.2003.

KELLER :

Lager

82,80 m²

Raum 1	38,50 m ²
Raum 2	44,30

Kellerräume (zu Top 1)

34,20 m²

Gang	12,10 m ²
Vorr	6,10
KAbt	3,40
4 KAbt a' 3,15 m ²	12,60

Parteienkeller :

<u>KAbt 1</u>	2 x 3,40 m ²	<u>6,80 m²</u>
<u>KAbt 2</u>		<u>8,80 m²</u>
Gang	2,30 m ²	
KAbt	3,20	
KAbt	3,30	
<u>KAbt 3</u>		<u>4,40 m²</u>
<u>KAbt 4</u>		<u>4,40 m²</u>
<u>KAbt 5</u>		<u>2,80 m²</u>
<u>KAbt 6</u>		<u>2,80 m²</u>
<u>KAbt 7</u>		<u>4,40 m²</u>
<u>KAbt 8</u>		<u>3,10 m²</u>
<u>KAbt 9</u>		<u>7,70 m²</u>
<u>KAbt 10</u>		<u>4,40 m²</u>
<u>KAbt 11/12</u>		<u>5,90 m²</u>
KAbt	2,80 m ²	
KAbt	3,10	
<u>KAbt 13</u>		<u>2,35 m²</u>
<u>KAbt 14</u>		<u>3,80 m²</u>
<u>KAbt 15/16</u>		<u>3,80 m²</u>
<u>KAbt 17</u>		<u>3,10 m²</u>
<u>KAbt 18</u>		<u>2,50 m²</u>
<u>KAbt 19</u>		<u>2,50 m²</u>
<u>KAbt 20</u>		<u>2,80 m²</u>

PARTERRE :

<u>Hof</u>	<u>78,00 m²</u>
<u>PKW Garage</u>	<u>27,60 m²</u>

Top 1 Gastlokal 139,42 m²

Lokal	105,13 m ²
Lager	14,45
Vorr	2,12
Vorr	1,25
WC	1,17
Vorr	2,24
WC	1,15
Abst	3,61
Lager	6,10
WC	2,20

Top 2 Wohnung/Part 62,55 m²

Vorr	6,23 m ²
WC	1,05
Vorr	9,92
Küche	13,17
Zimmer	19,99
Zimmer	12,19

Top 2 Wohnung/1.Stk 62,45 m²

Vorr	3,21 m ²
WC	1,05
Bad	9,45
Zimmer	20,05
Zimmer	20,10
Diele	8,59

1. STOCK :

Top 3 Wohnung 62,70 m²

Küche	13,65 m ²
Zimmer	20,80
Zimmer	23,20
Vorr	2,90
WC	0,90
Du	1,25

Gang-Abst 2,40 m²

Top 4 33,70 m²

Vorr	8,20 m ²
Du/WC	2,30
Wohnküche	23,20

Top 5 95,44 m²

Vorr	18,60 m ²
KN	5,30
Bad	10,70
WC	1,50
Zimmer	36,90
Zimmer	22,44

2. STOCK :

Top 6 34,25 m²

Küche	10,25 m ²
Du/WC	3,35
Zimmer	20,65

Top 7 61,07 m²

Vorr	5,20 m ²
Du/WC	2,24
Küche	7,68
Zimmer	23,42
Zimmer	11,50
Zimmer	11,03

Top 8 75,84 m²

Vorr	13,55 m ²
Bad	6,19
WC	0,90
Zimmer	22,45
Küche	9,25
Zimmer	23,50

Top 9 88,48 m²

Vorr	16,14 m ²
WC	1,00
Bad	8,86
Küche	9,37
Abst	1,00
Zimmer	10,23
Zimmer	20,99
Zimmer	20,89

Balkon 7,72 m²

Gang-Abst 2,30 m²

3. STOCK :

Top 10 34,25 m²

Küche	10,25 m ²
Bad/WC	3,35
Zimmer	20,65

Gang-Abst 2,30 m²

Top 11/12 142,89 m²

Vorr	19,15 m ²
Bad/WC	6,19
WC	1,00
Küche	12,60
Zimmer	23,85
Zimmer	23,90
Zimmer	9,80
Zimmer	25,15
Küche	8,80
Zimmer	11,45
Abst	1,00

Top 13 87,63 m²

Vorr	13,45 m ²
WC	1,00
Bad	4,75
Küche	9,20
Sp	1,00
Zimmer	22,30
Zimmer	21,78
Zimmer	14,50

Balkon 7,72 m²

4. STOCK :

Top 14 33,80 m²

Küche	10,25 m ²
Du	1,70
WC	1,20
Zimmer	20,65

Top 15/16

140,89 m²

Vorr	10,25 m ²
Abst	6,19
Vorr	8,20
Bad	6,00
Vorr	1,90
Zimmer	23,65
Zimmer	23,90
Wohnküche	35,70
WC	1,00
Zimmer	23,10
Abst	1,00

Gang-Abst

2,30 m²

Top 17

87,63 m²

Vorr	13,45 m ²
WC	1,00
Bad	4,75
Küche	9,20
Sp	1,00
Zimmer	22,30
Zimmer	21,78
Zimmer	14,50

Balkon 7,72 m²

DACHGESCHOSS :

Top 18

70,71 m²

Vorr	5,58 m ²
WC	1,64
Bad	4,52
Wohnküche	44,94
Abst	2,81
Zimmer	11,22

Dachterrasse 70,16 m²

Gang-Abst

2,68 m²

Top 19

84,94 m²

Vorr	8,56 m ²
WC	1,50
Bad	5,55
Wohnküche	52,55
Zimmer	14,54
Schrankr	2,24

Wintergarten

13,39 m²

Top 20

91,45 m²

Vorr	10,28 m ²
WC	2,12
Zimmer	16,81
Abst	2,81
Wohnküche	53,34
Bad	6,09

Terrasse 23,38 m²

Dachterrasse 48,35 m²



ARCHITEKT
DIPL.-ING. PETER BOGNER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-1010 WIEN, ROTENTURMSTRASSE 27
TEL. (0222) 535 67 61, 533 67 48
FAX 533 67 48/20

WIEN, 2003 04 10

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs.1 WEG 2002 für
die Liegenschaft in

1120 Wien
Flurschützstr.18/ Fockyg.49
EZ 2248 der KG Meidling

Grundlagen :

1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl.I Nr.70/2002

2.) Pläne und Bescheide vom

30.04.1903, M.Abth. XIV 2656

31.08.1903, - " - 5510/03

05.06.2000, Ma 37/12-Flurschützstr. 18/ 630/2000

21.08.2000, - " - /1770/2000

22.11.2000, - " - /3874/2000

05.02.2001, - " - /3596/2000

05.10.2001, - " - / 830/2001

28.02.2002, - " - / 355/2002

22.03.2002, - " - /3743/2002

07.05.2002, - " - /4100/2001

04.03.2003, - " - /4332/2001

04.03.2003, - " - /3130/2002

04.03.2003, - " - /4268/2001

3.) Bescheinigung gem. § 6 Abs.1, Ziff.2 WEG 2002 des Architekten
D.I. Peter Bogner vom 4.4.2003

4.) Nutzflächenaufstellung des Architekten D.I. Peter Bogner vom 10.4.2003

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. der Bescheinigung gemäß § 6 Abs.1, Ziff.2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten :

20 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt :

17 Wohnungen
3 sonstige Räumlichkeiten

<u>selbständige Räumlichkeit</u>	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	17	17	Ø
Gastlokal	1	1	Ø
Lager	1	1	Ø
Pkw Garage	1	1	Ø

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

Ø Abstellplätze für KFZ im Freien

Gemäß § 6 Abs.1, Ziff.2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt

2 Abstellplätze für KFZ

davon in Garage :	2	wohnungseigentumstauglich	1
		allgemein, bzw. Zubehör	1

davon im Freien : 0 wohnungseigentumstauglich
allgemein, bzw. Zubehör

Von den selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt als Hauswartwohnung genutzt.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende, bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs.1, Ziff. 3 WEG 2002:

<u>Zubehörteile :</u>	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Parteienkeller	21	21	Ø
Hof (Garten)	1	1	Ø
Gang-Abst	5	5	Ø
Wintergarten	1	1	Ø
Balkone	3	3	Ø
Terrasse	1	1	Ø
Dachterrassen	2	2	Ø

Erläuterungen :

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allg. Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt. (§ 8 Abs.1 WEG 2002)
Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs.2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3.) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden iSd. § 8 Abs.1 WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.
- 4.) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

Regelnutzwerte :

	RNW
Wohnung	1,00
Gastlokal	1,30
Lager	0,30
Pkw Garage (2 Stellpl.)	0,55
Gang-Abst	0,50
Kellerabteile	0,20
Hof/Gartenanteil	0,10

Abstriche :

A	1	20,00%	für Lage im Erdgeschoß (f. Wohnungen)
	2	5,00%	für überwiegende Straßenlage
	3	2,50%	für teilweise Straßenlage
	4	2,50%	für Bad u. WC in einem Raum
	5	5,00%	für Gangküche, KN, Wohnküche
	6	10,00%	für Dachschrägen, Dachgauben, Dachflächenfenster
	7	2,50%	für große Fläche (über 130 m ²)

Zuschläge :

Z	1	7,50%	für Wohnung m. Terrasse mit guter Nutzung
	2	10,00%	- " - mit sehr guter Nutzung
	3	2,50%	für Wohnung m. Balkon
	4	10,00%	für neu errichtete Wohnung mit besserer Raumeinteilung

Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	in %	NW/m ²
KG		Lager	0,30			0,300
Part		Garage	0,55			0,550
"	1	Gastlokal	1,30			1,300
"	2	Wohnung	1,00	-A 1,3	-22,50	0,775
1.Stk	2	Wohnung	1,00	-A 3	- 2,50	0,975
"	3	Wohnung	1,00	-A 3	- 2,50	0,975
"	4	Wohnung	1,00	-A 2,4,5	-12,50	0,875
"	5	Wohnung	1,00	-A 2,5	-10,00	0,900
2.Stk	6	Wohnung	1,00	-A 3,4	- 5,00	0,950
"	7	Wohnung	1,00	-A 2,4,5	-12,50	0,875
"	8	Wohnung	1,00	-A 2	- 5,00	0,950
"	9	Wohnung m. Balkon	1,00	-A 3 +Z 3	± 0,00	1,000
3.Stk	10	Wohnung	1,00	-A 3,4	- 5,00	0,950
"	11/12	Wohnung	1,00	-A 2,7	- 7,50	0,925
"	13	Wohnung m. Balkon	1,00	-A 3 +Z 3	± 0,00	1,000
4.Stk	14	Wohnung	1,00	-A 3	- 2,50	0,975
"	15/16	Wohnung	1,00	-A 2,7	- 7,50	0,925
"	17	Wohnung m. Balkon	1,00	-A 3 +Z 3	± 0,00	1,000
DG	18	Wohnung m. Dachterr	1,00	-A 3 +Z 1,4	+15,00	1,150
"	19	Wohnung	1,00	-A 2 +Z 4	+ 5,00	1,050
"	20	Wohnung m. Terr+Dacht	1,00	-A 3 +Z 1,2,4	+25,00	1,250

Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	m² Nutzfl.	NW/m²	Einzel NW	Gesamt NW
---------	-----	--------------------	------------	-------	-----------	-----------

KG		Lager	82,80	0,300		25
Part		Garage	27,60	0,550		15
"	1	Gastlokal	139,42	1,300	181	
		Kellerräume	34,20	0,200	7	
		KAbt 1	6,80	0,200	1	189
"	2	Wohnung/Ant.Part	62,55	0,775	48	
		Hof (Garten)	78,00	0,100	8	
1.Stk	2	Wohnung/Ant.1.Stk	62,45	0,975	61	
		KAbt 2	8,80	0,200	2	119
"	3	Wohnung	62,70	0,975	61	
		Gang-Abst	2,40	0,500	1	
		KAbt 3	4,40	0,200	1	63
"	4	Wohnung	33,70	0,875	29	
		KAbt 4	4,40	0,200	1	30
"	5	Wohnung	95,44	0,900	86	
		KAbt 5	2,80	0,200	1	87
2.Stk	6	Wohnung	34,25	0,950	33	
		KAbt 6	2,80	0,200	1	34
"	7	Wohnung	61,07	0,875	53	
		KAbt 7	4,40	0,200	1	54
"	8	Wohnung	75,84	0,950	72	
		KAbt 8	3,10	0,200	1	73
"	9	Wohnung m. Balkon	88,48	1,000	88	
		Gang-Abst	2,30	0,500	1	
		KAbt 9	7,70	0,200	2	91
3.Stk	10	Wohnung	34,25	0,950	33	
		Gang-Abst	2,30	0,500	1	
		KAbt 10	4,40	0,200	1	35
"	11/12	Wohnung	142,89	0,925	132	
		KAbt 11/12	5,90	0,200	1	133
"	13	Wohnung m. Balkon	87,63	1,000	88	
		KAbt 13	2,35	0,200	1	89
4.Stk	14	Wohnung	33,80	0,975	33	
		KAbt 14	3,80	0,200	1	34
"	15/16	Wohnung	140,89	0,925	130	
		Gang-Abst	2,30	0,500	1	
		KAbt 15/16	3,80	0,200	1	132
"	17	Wohnung m. Balkon	87,63	1,000	88	
		KAbt 17	3,10	0,200	1	89
DG	18	Wohnung m. Dachterr	70,71	1,150	81	
		Gang-Abst	2,68	0,500	1	
		KAbt 18	2,50	0,200	1	83
"	19	Wohnung	84,94	1,050	89	
		Wintergarten	13,39	0,750	10	
		KAbt 19	2,50	0,200	1	100
"	20	Wohnung m. Terr+DTerr	91,45	1,250	114	
		KAbt 20	2,80	0,200	1	115
NFL Σ 1.819,44m²						1.590

Aufstellung der Gesamtnutzwerte :

Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	Gesamtnutzwerte
KG		Lager	25
Part		Garage	15
"	1	Gastlokal, Kellerr., KAbt 1	189
Part/1.Stk	2	Wohnung, Gang-Abst, Garten	119
1.Stk	3	Wohnung, Gang-Abst, KAbt 3	63
"	4	Wohnung, KAbt 4	30
"	5	Wohnung, KAbt 5	87
2.Stk	6	Wohnung, KAbt 6	34
"	7	Wohnung, KAbt 7	54
"	8	Wohnung, KAbt 8	73
"	9	Wohnung, Gang-Abst, KAbt 9	91
3.Stk	10	Wohnung, Gang-Abst, KAbt 10	35
"	11/12	Wohnung, KAbt 11/12	133
"	13	Wohnung m. Balkon, KAbt 13	89
4.Stk	14	Wohnung, KAbt 14	34
"	15/16	Wohnung, Gang-Abst, KAbt 15/16	132
"	17	Wohnung m. Balkon, KAbt 17	89
DG	18	Wohnung m. DTerr, Gang-A., KAbt 18	83
"	19	Wohnung, Wintergarten, KAbt 19	100
"	20	Wohnung m. Terr + DTerr, KAbt 20	115
			<hr/>
			1.590
			=====

Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile : 1.590
1.590
=====