

ING. DALIBOR MACHANEC

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
BAUTECHNIKER, MEDIATOR, SUPERVISOR, DIPL. LEBENSBERATER

A-1120 WIEN, KLÄHRGASSE 3 Telefon +43 664 308 66 33 Fax +43 1 8101314-10
dalibor@machanec.at www.dalibor.machanec.at

GUTACHTEN

über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten gemäß
§ 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 in der Fassung des BGBI. Nr. 124/2006 (WRN 2006)
für die Liegenschaft in

1070 WIEN, BANDGASSE 21 Einlagezahl 47, Katastralgemeinde Neubau 01010

Auf der Liegenschaft befinden sich folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

34	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung:

17	Wohnungen
2	Büros
1	Lager
14	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Es befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

14	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage
----	--

- Baubehördlich genehmigte Bestandspläne des Architekten DI Zdenek Machanec vom 24.3. 2009; MA 37/07-01329-4/1998 vom 02.04.2009
Einreichpläne der Architektin DI Dalila Zubcevic ; MA 37/34661/2013/0001 vom 04.12.2013 (Tops 2a, 3a, 2b und 3b)
Bauanzeigenplan der Durst-Bau GmbH vom 04.09.2014; MA37/1356230-2014-1 vom 11.09.2014 (Top 4 und 5)



Wien, am 20.10.2014

GZ: 1403-6

Ergeht an:

- 1) DURST – BAU GmbH, A - 1110 Wien, Modecenterstraße 17 Objekt 2/5
- 2) MA 37



ING. DALIBOR MACHANEC

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
BAUTECHNIKER, MEDIATOR, SUPERVISOR, DIPL. LEBENSBERATER

A-1120 WIEN, KLÄHRGASSE 3 Telefon +43 664 308 66 33 Fax +43 1 8101314-10
dalibor@machanec.at www.dalibor.machanec.at

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Neufestsetzung der Nutzwerte
gemäß § 9 Abs. 2 WEG 2002 in der Fassung des BGBl. Nr. 124/2006 (WRN 2006)
für die Liegenschaft in

1070 WIEN, BANDGASSE 21
Einlagezahl 47, Katastralgemeinde Neubau 01010

1. AUFTRAG

1.1 AUFTRAGGEBER:

DURST – BAU GmbH
A - 1110 Wien, Modecenterstraße 17 Objekt 2/5

1.2 ZWECK DES GUTACHTENS:

Ermittlung der neuen Nutzwerte bzw. der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum.

2. GRUNDLAGEN

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF. der WRN 2006 BGBl. Nr. 124/2006
- Nutzwertgutachten des Arch. DI Erich SLAPA vom 01.10.1999
- Baubehördlich genehmigte Bestandspläne des Architekten DI Zdenek Machanec vom 24.3. 2009; MA 37/07-01329-4/1998 vom 02.04.2009
- Einreichpläne der Architektin DI Dalila Zubcevic ; MA 37/34661/2013/0001 vom 04.12.2013 (Tops 2a, 3a, 2b und 3b)
- Bauanzeigenplan der Durst-Bau GmbH vom 04.09.2014; MA37/1356230-2014-1 vom 11.09.2014 (Top 4 und 5)
- vom Auftraggeber beigestellter Kellerplan für die Zuordnung der Parteinkeller (Seite 12)
- Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 des Verfassers vom 20.10.2014
- Nutzflächenberechnungen des Arch. DI Erich SLAPA vom 01.10.1999 und des Architekten DI Zdenek MACHANEC (Seite 12)
- Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte bzw. die Zuordnung von Zubehörteilen

Wien, am 20.10.2014



GZ: 1403-E5

Folgende Regelnutzwerte pro m² wurden festgelegt:

Wohnungen	RNW 1,00/m ²
Büro	RNW 1,20/m ²
Garten	RNW 0,10/m ²
Abstellplätze für KFZ	RNW 0,60/m ²
Abstellplätze für KFZ Stapelparker oben (80% vom RNW)	RNW 0,48/m ²
Abstellplätze für KFZ Stapelparker unten (70% vom RNW)	RNW 0,42/m ²
Parteienkeller, Lager ohne Fenster	RNW 0,20/m ²
Lager mit Fenster	RNW 0,40/m ²

Loggien werden mit 50% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

Terrassen, Balkone bzw. begehbar Flachdächer werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhörend berücksichtigt - dies ist in einer ganzen Zahl auszudrücken.

Terrassen, Balkone bzw. begehbar Flachdächer bis zur halben zugehörigen Wohnungsfläche (inkl. Loggia) wurden mit 25% (darüber hinaus mit 20%) des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

Hierbei wird die Nutzfläche (der Terrasse/des Balkons bzw. Flachdaches) mit dem zugehörigen Wohnungsnutzwert pro m² des Wohnungseigentumsobjektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbstständigen Wohnungseigentumsobjektes hinzugerechnet.

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

Wohnnutzflächen bzw. Raumflächen unterhalb von Stiegen in Maisonettewohnungen wurden mit 60% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

Zuschläge und Abstriche:

Grundlage für die in der Bewertung vorgesehenen Zuschläge und Abstriche sind die Empfehlungen einer Arbeitsgruppe des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Sachverständige“ Heft 3/2010, Seite 148.

Auf Grundlage vorstehender Ausführungen gelangen bei der Ermittlung der Nutzwerte der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten folgende Zuschläge und Abstriche zur Anwendung:

Der Zuschlag Z1 und die Abschläge A1 bis A5 wurden vom Gutachten des DI Slapa vom 01.10.1999 übernommen.

ZUSCHLÄGE:

Z 1	für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß	10,0%
Z 2	für zugeordneten Garten	5,0%

ABSCHLÄGE:

A 1	für Lage im Erdgeschoß	-5,0%
A 2	für überwiegende Straßenlage	-5,0%
A 3	für teilweise Straßenlage	-2,5%
A 4	für WC nur über Bad erreichbar	-2,5%
A 5	für Dachschrägen und Dachflächenfenster	-10,0%
A 6	für teilweise Lage unter Flachdach	-2,5%

STG GESCHOSS TOP			NUTZFLÄCHE IN M ²	NW/M ²	EINZEL NUTZWERT	GESAMT NUTZWERT
2.Stock	4	WOHNUNG mit Terrasse	93,39 M²			
		Wohnung		1,000		
	0	weder Zuschläge noch Abstriche		0,000		
				1,000		
		Wohnung	93,39	1,000	93,390	
		Zuschlag für Terrasse 2.St. iSd §8/2	69,81	0,200	14,000	107
		Lager 3	14,47	0,200	2,894	3
		Parteienkeller 8	2,98	0,200	0,596	1
						111
3.Stock	5	WOHNUNG	91,65 M²			
		Regelnutzwert		1,000		
	0	weder Zuschläge noch Abstriche		0,000		
				1,000		
		Wohnung	91,65	1,000	91,650	92
		Parteienkeller 12	2,98	0,200	0,596	1
						93
1.Stock	8	WOHNUNG	.137,02 M²			
		Regelnutzwert		1,000		
	Z 2	für zugeordneten Garten		0,050		
	A 3	für teilweise Straßenlage		-0,025		
				1,025		
		Wohnung	126,59	1,025	129,755	
		Loggia	5,32	0,513	2,727	
		Loggia	5,11	0,513	2,619	135
		Garten	35,30	0,100	3,530	4
		Parteienkeller 5	2,87	0,200	0,574	1
						140
1.Stock	9	WOHNUNG	82,76 M²			
		Regelnutzwert		1,000		
	A 2	für überwiegende Straßenlage		-0,050		
				0,950		
		Wohnung	77,65	0,950	73,768	
		Loggia	5,11	0,475	2,427	76
		Parteienkeller 6	2,47	0,200	0,494	1
						77
2.Stock	10	WOHNUNG	74,59 M²			
		Regelnutzwert		1,000		
	0	weder Zuschläge noch Abstriche		0,000		
				1,000		
		Wohnung	69,27	1,000	69,270	
		Loggia	5,32	0,500	2,660	72
		Lager2	9,00	0,200	1,800	2
						74

4.3 ÜBERSICHTSTABELLE:

STG	GESCHOSS	TOP	WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT	NUTZWERT
	KG		Garage lt. Gutachten DI Slapa vom 01.01.1999: wurde nicht errichtet	0
	KG	L1	Lager 1	14
	EG	1	Geschäftslokal lt. Gutachten DI Slapa vom 01.01.1999: wurde nicht errichtet	0
	EG	2a	Büro, Parteienkeller 1	62
	EG	2b	Büro	95
	1. Stock	3a	Wohnung, Parteienkeller 3	52
	1. Stock	3b	Wohnung, Parteienkeller 4	93
	2. Stock	4	Wohnung mit Terrasse, Parteienkeller 8, Lager 3	111
	3. Stock	5	Wohnung, Parteienkeller 12	93
	4. Stock	6	Wohnung - lt. Gutachten DI Slapa vom 01.10.1999 unverändert	95
	5. Stock	7	Wohnung - lt. Gutachten DI Slapa vom 01.10.1999 unverändert	100
	8-21		Wohnungen Top 8 bis Top 21 lt. Gutachten DI Slapa vom 01.01.1999: wurden nicht errichtet	0
	1. Stock	8	Wohnung, Garten, Parteienkeller 5	140
	1. Stock	9	Wohnung, Parteienkeller 6	77
	2. Stock	10	Wohnung, Lager 2	74
	2. Stock	11	Wohnung, Parteienkeller 9	67
	4. Stock	12	Wohnung, Parteienkeller 10	69
	4. Stock	13	Wohnung, Parteienkeller 11	135
	3. St., 4. St.	14	Wohnung, Parteienkeller 13	78
	4. Stock	15	Wohnung mit Terrasse, Parteienkeller 14	109
	5. Stock	16	Wohnung, Parteienkeller 15	78
	5. Stock	17	Wohnung mit 2 Terrassen, Parteienkeller 17	140
	5. Stock	18	Wohnung mit Terrasse, Parteienkeller 18	116
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 1	6
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 2	5
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 3	6
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 4	5
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 5	6
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 6	5
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 7	6
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 8	5
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 9	6
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 10	5
	1.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 11	6
	2.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 12	5
	2.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 13	6
	2.KG		Abstellplatz für Kraftfahrzeug 14	5

GESAMTSUMME DER NUTZWERTE

1.875

Die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft wurde von 1.888 auf 1.875 herabgesetzt.



TOPOGRAPHIE 1070 Wien, Bandgasse 21

Grundlage: Bestandsplan vom 24.03.2009

Geschloß	TOP	Vorr.	WC	Bad	SR/AR	Flur	AR	WoKü	Zi 1	Zi 2	Zi 3	Zi 4	Galerie	Studio	Loggia	Winter-garten	Gesch. Fl.	Fl.u. Stg.	Wohn-fläche	Nutz-fläche	Terr.	PK	Gart.
1. St	8	10,32	1,42	4,19	4,89		1,46	47,58	56,73						5,32	5,11	126,59	137,02	2,87	35,30			
1. St	9	6,18	1,20	3,95	6,37			36,56	11,05	12,34					5,11		77,65	82,76	2,47				
2. St	10	10,12	1,15	4,59			2,27	27,95	11,74	11,45					5,32		69,27	74,59		9,00			
2. St	11	8,95	1,15	4,21			1,10	25,02	13,16	13,04					5,11		66,63	71,74		2,47			
2. St	12	3,09	1,73	4,03		3,84	2,51	28,93	12,81	11,56					5,11		68,50	73,61		2,67			
3. St	13	12,99	1,45	5,84	3,41	6,20	4,71	40,35	17,49	11,30	12,21	14,77			5,11	5,62		130,72	141,45		4,07		
3. St	14	6,36	1,24	4,08		5,52	1,57	31,89	13,48	13,85					5,11		77,99	83,10		2,66			
4. St	15	14,15	1,60	4,32			37,24	10,84	11,17	18,76					5,11		98,08	103,19	39,92	2,66			
4. St	16	6,83	1,15	4,29		4,70	1,57	32,17	13,85	13,48					5,11		78,04	83,15					
1. DG	17	11,36	1,41	5,63				47,84	14,75	15,30							3,38	92,91	96,29				
2. DG				4,96														42,55	42,55				
1. DG	18	7,26	1,92	5,83			2,02	32,92	33,49								3,38	80,06	83,44				
2. DG				3,85														35,97	35,97				
												SUMMEN		51,52	5,62		1.051,72	11.108,86	80,12	38,06	35,30		

KG	Lager 1	3,28	31,36	34,64																			
KG	Lager 3		14,47																				
KG	PK 3		2,29																				
KG	PK 3a		2,52																				
KG	PK 3b		2,52																				
KG	PK 4		2,51																				
KG	PK 5		2,98																				
KG	PK 6		2,87																				
KG	PK 7		2,74																				
KG	PK 8		2,87																				