

NUTZWERTBERECHNUNG

GZ MK007/2025

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

für die Liegenschaft

1060 WIEN
BÜRGERSPITALGASSE 14
EZ: 87, GB: 01009 Mariahilf, GST-NR. 1265

Wien, 03.06.2025

Grundlagen:

1. Auswechslungsplan bauliche Änderungen
Pl.Nr. 40.3 vom 30.08.2024
 2. Grundbuchauszug vom 02.05.2024
 3. Begehung am 19.05.2025
 4. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) BGBl. I Nr. 70/2002
- Verfasser:
Architekt DI Konrad Hitthaler
1050 Wien, Stolberggasse 18/2/1

NUTZWERTBERECHNUNG
(lt. beiliegender Unterlagen)

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

21 selbständige Einheiten

Davon

18 Wohnungen
1 Geschäft
2 Apartments

Selbständige Räumlichkeit	Anzahl	nicht	
		bewertet	bewertet
Wohnung	18	18	0
Geschäft	1	1	0
Apartment	2	2	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen:

keine

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Abstellplätze für KFZ
gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit keine Abstellplätze für KFZ.

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

Zubehörteil	Anzahl	nicht	
		bewertet	bewertet
Kellerabteil	18	18	0
Kellerlager	2	2	0
Kellergepäckdepot	2	2	0
Loggia	6	6	0
Balkon/Terrasse	5	5	0
Garten	2	2	0

	Nutzfläche in m2	NW/m2	einzeln	Nutzwert gesamt
STRASSENTRAKT				
ERDGESCHOSS				
Wohnung Top 1				
Vorraum	3,72			
Bad	3,21			
WC	1,28			
Küche	13,27			
Zimmer03	17,69			
Zimmer04	16,88			
Zimmer05	11,97			
	<u>68,02</u>	<u>0,875</u>	<u>59,52</u>	<u>60</u>
Loggia Top 1	15,80	0,219	3,46	3
Garten Top 1	31,77	0,100	3,18	3
				<u>66</u>
Kellerabteil 1	4,90	0,200	0,98	1
				67 (gerundet)
Wohnung Top 2				
Vorraum	5,12			
Bad/WC	6,30			
Kochnische	5,51			
Schrankraum	7,04			
Zimmer	17,04			
	<u>41,01</u>	<u>0,775</u>	<u>31,78</u>	<u>32</u>
Kellerabteil 2	4,94	0,200	0,99	1
				33 (gerundet)
Geschäft Top 3				
Vorraum+Kochnische	17,45			
WC	2,32			
Geschäft01	38,47			
Geschäft02	21,97			
Geschäft03	14,25			
Geschäft06	13,25			
	<u>107,71</u>	<u>1,200</u>	<u>129,25</u>	<u>129</u>
Kellerlager 3.1	4,39	0,200	0,88	1
Kellerlager 3.2	15,78	0,200	3,16	3
				133 (gerundet)

	Nutzfläche in m2	NW/m2	einzeln	Nutzwert gesamt
Wohnung Top 4				
Vorraum	8,34			
Bad/WC	5,14			
Küche	5,52			
Zimmer	23,86			
	42,86	0,875	37,50	38
Loggia Top 4	8,31	0,219	1,82	2
Garten Top 4	16,54	0,100	1,65	2
				42
Kellerabteil 4	16,37	0,200	3,27	3
				45 (gerundet)
1.STOCK				
Wohnung Top 5				
Vorraum	7,51			
WC	1,23			
Bad	2,69			
Zimmer05	23,44			
Zimmer06	37,06			
Zimmer07	16,80			
Küche	7,59			
	96,32	0,850	81,87	82
Kellerabteil 5	3,95	0,200	0,79	1
				83 (gerundet)
Wohnung Top 6				
Vorraum	6,48			
WC	1,15			
Bad	3,27			
Vorraum+Kochnische	8,01			
Zimmer06	9,58			
Zimmer07	17,24			
Gang	2,94			
Zimmer08	33,70			
	82,37	0,950	78,25	78
Loggia Top 6	15,75	0,238	3,74	4
				82
Kellerabteil 6	5,40	0,200	1,08	1
				83 (gerundet)

	Nutzfläche in m2	NW/m2	einzel	Nutzwert gesamt
Apartment Top 7				
Vorraum+Kochnische	10,14			
Bad/WC	6,20			
Gang	2,84			
Unterkunftsraum8A	26,19			
Unterkunftsraum8B	25,00			
	<u>70,37</u>	1,100	77,41	77
Kellergepäckdepot 7	2,70	0,200	0,54	1
				78 (gerundet)

Wohnung Top 8				
Vorraum/Küche	9,66			
Zimmer02	6,89			
Bad/WC	2,61			
Zimmer04	25,88			
	<u>45,04</u>	0,900	40,54	41
Loggia Top 8	10,99	0,225	2,47	2
				43
Kellerabteil 8	4,91	0,200	0,98	1
				44 (gerundet)

2. STOCK

Wohnung Top 9				
Vorraum	15,44			
Bad	3,35			
WC	1,52			
Küche	12,75			
Zimmer04	16,56			
Zimmer05	11,53			
	<u>61,15</u>	0,925	56,56	57
Kellerabteil 9	5,11	0,200	1,02	1
				58 (gerundet)

Wohnung Top 10				
Vorraum	7,17			
Bad/WC	3,83			
Kochnische	4,05			
Zimmer04	10,32			
Zimmer05	26,67			
	<u>52,04</u>	0,875	45,54	46
Kellerabteil 10	1,44	0,200	0,29	1
				47 (gerundet)

	Nutzfläche in m2	NW/m2	einzeln	Nutzwert gesamt
Wohnung Top 11				
Vorraum	10,07			
Kochnische	4,15			
Bad/WC	4,36			
Zimmer	25,69			
	<u>44,27</u>	0,875	38,74	39
Kellerabteil 11	4,41	0,200	0,88	1
				40 (gerundet)

Wohnung Top 12				
Vorraum	4,62			
Bad	3,06			
WC+Dusche	1,14			
Küche	12,84			
Zimmer05	17,47			
Zimmer06	19,42			
Zimmer07	15,13			
	<u>73,68</u>	0,950	70,00	70
Loggia Top 12	15,74	0,238	3,74	4
				74
Kellerabteil 12	1,20	0,200	0,24	1
				75 (gerundet)

Apartment Top 13				
Vorraum	6,69			
WC	1,58			
Küche	5,99			
Bad	4,99			
Gang	5,08			
Unterkunftsraum14A	15,20			
Unterkunftsraum14B	10,50			
Unterkunftsraum14C	21,31			
	<u>71,34</u>	1,100	78,47	78
Loggia Top 13	19,30	0,275	5,31	5
				83
Kellergepäckdepot 13	2,55	0,200	0,51	1
				84 (gerundet)

	Nutzfläche in m ²	NW/m ²	einzeln	Nutzwert gesamt
1. DACHGESCHOSS				
Wohnung Top 14				
Vorraum	9,53			
WC	1,45			
Bad	7,97			
Zimmer03	16,22			
Wohnküche	25,60			
Zimmer06	15,22			
	<u>75,99</u>	<u>0,850</u>	<u>64,59</u>	<u>65</u>
Kellerabteil 14	1,06	0,200	0,21	1
				66 (gerundet)
Wohnung Top 15				
Vorraum	6,77			
Bad	3,87			
Kochnische	5,92			
WC	1,23			
Abstellraum	1,22			
Zimmer06	26,86			
Zimmer07	16,29			
	<u>62,16</u>	<u>0,800</u>	<u>49,73</u>	<u>50</u>
Kellerabteil 15	1,04	0,200	0,21	1
				51 (gerundet)
Wohnung Top 16				
Vorraum	4,92			
Abstellraum	2,43			
WC	1,83			
Bad	4,21			
Kochnische	3,58			
Zimmer06	26,28			
Zimmer07	16,29			
	<u>59,54</u>	<u>0,800</u>	<u>47,63</u>	<u>48</u>
Balkon/Terrasse Top 16	10,15	0,200	2,03	2
Kellerabteil 16	1,04	0,200	0,21	1
				51 (gerundet)

	Nutzfläche in m2	NW/m2	einzeln	Nutzwert gesamt
Wohnung Top 17				
Vorraum	5,94			
Küche	5,29			
WC	1,57			
Bad	3,62			
Zimmer05	30,16			
Zimmer06	16,90			
	<u>63,48</u>	1,000	63,48	63
Ballon/Terrasse Top 17	7,47	0,250	1,87	2
				<u>65</u>
Kellerabteil 17	1,23	0,200	0,25	1
				<u>66</u> (gerundet)

Wohnung Top 18				
Zimmer01	39,23			
WC	1,41			
Küche	5,20			
Bad	2,98			
Zimmer04	22,55			
	<u>71,37</u>	0,975	69,59	70
Balkon/Terrasse Top 18	6,64	0,244	1,62	2
				<u>72</u>
Kellerabteil 18	1,17	0,200	0,23	1
				<u>73</u> (gerundet)

2. DACHGESCHOSS

Wohnung Top 19				
Vorraum	4,92			
WC	1,46			
Bad	4,37			
Küche	4,66			
Zimmer04	28,43			
Zimmer06	12,73			
	<u>56,57</u>	0,850	48,08	48
Kellerabteil 19	4,84	0,200	0,97	1
				<u>49</u> (gerundet)

	Nutzfläche in m ²	NW/m ²	einzel	Nutzwert gesamt
Wohnung Top 20				
Vorraum	4,82			
WC	1,53			
Küche	5,28			
Zimmer04	19,69			
Bad	7,80			
Zimmer06	13,04			
Zimmer07	12,01			
	<u>64,17</u>	1,000	64,17	64
Balkon/Terrasse Top 20	20,72	0,400	8,29	8
				<u>72</u>
Kellerabteil 20	1,44	0,200	0,29	1
				<u>73</u> (gerundet)

Wohnung Top 21				
Vorraum	5,21			
WC	1,52			
Küche	4,86			
Zimmer04	32,73			
Bad	7,82			
Zimmer05	19,41			
	<u>71,55</u>	0,950	67,97	68
Balkon/Terrasse Top 21	13,57	0,238	3,22	3
				<u>71</u>
Kellerabteil 21	1,44	0,200	0,29	1
				<u>72</u> (gerundet)

Top Nr	Nutzwertanteile
Top 1 Wohnung	67
Top 2 Wohnung	33
Top 3 Geschäft	133
Top 4 Wohnung	45
Top 5 Wohnung	83
Top 6 Wohnung	83
Top 7 Apartment	78
Top 8 Wohnung	44
Top 9 Wohnung	58
Top 10 Wohnung	47
Top 11 Wohnung	40
Top 12 Wohnung	75
Top 13 Apartment	84
Top 14 Wohnung	66
Top 15 Wohnung	51
Top 16 Wohnung	51
Top 17 Wohnung	66
Top 18 Wohnung	73
Top 19 Wohnung	49
Top 20 Wohnung	73
Top 21 Wohnung	72
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	1.371

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile beträgt 1.371

ERMITTLUNG DES NUTZWERTES UND DER ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro M² (RNW/M²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer Ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs.1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§8 Abs. 2 WEG 2002).

Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden mit 25% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes (Nutzfläche bis ½ der zugehörigen Wohnungsnutzfläche), und mit 20% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes (Nutzfläche ½ bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche) bewertet.

Allfällige Loggien werden mit 50% des NW/M² der zugehörigen Wohnung berücksichtigt.

Regelnutzwerte	
Regelnutzwert für Wohnung	1,00
Regelnutzwert für Apartment	1,10
Regelnutzwert für Lokal/Geschäftsraum	1,20
Regelnutzwert für Gartenanteil	0,10
Regelnutzwert für Kellerabteil	0,20

Abstriche

- A 1 10,00% für Lage der Wohnungen im Erdgeschoss
- A 2 2,50% für Dusche und WC in einem Raum
- A 3 10,00% für Dachschrägen und Dachgauben
- A 4 2,50% für nicht zeitgemäße Grundrisslösung
- A 5 5,00% für überwiegende Straßenlage (f. Wohneinheiten)
- A 6 5,00% für Gangküche, Kochnische im Vorraum, Kochnische ohne direkte Belichtung bzw. Kochnische bei Einzelraumwohnung
- A 7 5,00% für große Nutzfläche (über 90 M2)
- A 8 2,50% für fehlenden Vorraum

Zuschläge

- Z 1 10,00% für die besser ausgestattete Dachgeschoßwohnung mit Terrassen etc.

Nutzwerte/M2			A	Z
Top 1 Wohnung	RNW	1,00	A1, A4	0,875
Top 2 Wohnung	RNW	1,00	A1, A2, A5, A6	0,775
Top 3 Geschäft	RNW	1,20		1,200
Top 4 Wohnung	RNW	1,00	A1, A2	0,875
Top 5 Wohnung	RNW	1,00	A5, A6, A7	0,850
Top 6 Wohnung	RNW	1,00	A6	0,950
Top 7 Apartment	RNW	1,10		1,100
Top 8 Wohnung	RNW	1,00	A2, A5, A8	0,900
Top 9 Wohnung	RNW	1,00	A4, A5	0,925
Top 10 Wohnung	RNW	1,00	A2, A5, A6	0,875
Top 11 Wohnung	RNW	1,00	A2, A5, A6	0,875
Top 12 Wohnung	RNW	1,00	A2, A4	0,950
Top 13 Apartment	RNW	1,10		1,100
Top 14 Wohnung	RNW	1,00	A3, A5	0,850
Top 15 Wohnung	RNW	1,00	A3, A5, A6	0,800
Top 16 Wohnung	RNW	1,00	A3, A5, A6	0,800
Top 17 Wohnung	RNW	1,00	A3	Z1 1,000
Top 18 Wohnung	RNW	1,00	A3, A8	Z1 0,975
Top 19 Wohnung	RNW	1,00	A3, A5	0,850
Top 20 Wohnung	RNW	1,00	A3	Z1 1,000
Top 21 Wohnung	RNW	1,00	A3, A5	Z1 0,950