

7245/98 .IF

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 3 Abs. 1 WEG 1975 idF d. BGBl. I Nr. 7/97 u. 22/97
für die Liegenschaft in

Grohegasse 2
2345 Brunn am Gebirge
GSt.Nr. 19 EZ 26 KG Brunn am Gebirge

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) idF d. BGBl. I Nr. 7/97 u. 22/97
- 2) Plan und Bescheid vom 5.2.1993, Zl. B 834/92
Plan vom 3.11.1994, Zl. B 971/94
Bescheid vom 12.4.1995, Zl. B 971/94
Plan und Bescheid vom 8.7.1996, Zl. B 338/96
- 3) Bescheinigung gem. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 des staatlich befugten
und beeideten Ziviltechnikers Arch. Mag. Winfried Schmidl vom 14.11.1997
- 4) Nutzflächenaufstellung des Arch. Mag. Winfried Schmidl vom 14.11.1997



Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende selbständige Räumlichkeiten:

6	selbständige Räumlichkeiten.
---	------------------------------

Diese gliedern sich auf wie folgt:

3	Wohnungen
3	sonstige Räumlichkeiten

selbständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht
			bewertet
Wohnung	3	3	0
Lager	1	1	0
Geschäftslokal	2	2	0

In den vorgenannten Wohnungen sind keine Substandardwohnungen iSd. § 1 Abs. 3 WEG 1975 enthalten, welche über kein WC und/oder Wasserentnahmestelle verfügen, an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann.

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht
			bewertet
Keller	1	1	0
Garten	1	0	1

Abstriche:

- 1) 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.
- 2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975).
- 3) Der vorhandene Balkon wird mit 25 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

RNW f. Wohnung	1,00
RNW f. Lager	0,40
RNW f. Geschäftslokal	1,20
RNW f. Kellerräume	0,30

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

Abstriche:

A1	2,50	% f. große Fläche über 130 m ² (f. Wohnung)
A2	5,00	% f. Dachschrägen und Dachgaupen im DG-Anteil d. Whg. 1/2

Zuschläge:

Es waren keine Zuschläge anzuwenden.

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m ²
OG/DG	1/2	Wohnung	1,00	A1,A2	-7,50	0,925
EG	2a	Geschäftslokal	1,20			1,200
EG	2b	Lager	0,40			0,400
1.St.	3	Wohnung	1,00			1,000
1.St.	4	Wohnung	1,00			1,000
EG	5	Geschäftslokal	1,20			1,200

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG/DG	1/2	Wohnung Balkon 1.St.	191,96 6,29	0,925 0,231	178,00 1,00	179
EG	2a	Geschäftslokal	77,44	1,200	93,00	93
EG	2b	Lager Keller	18,80 70,67	0,400 0,300	8,00 21,00	29
1.St.	3	Wohnung	37,83	1,000	38,00	38
1.St.	4	Wohnung	73,58	1,000	74,00	74
EG	5	Geschäftslokal	136,99	1,200	164,00	164

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:	577
---	-----