

## Ing. Josef Ehrenvoll

Baumeister und allgem. beeideter  
gerichtlicher Sachverständiger  
1020 Wien, Jammerngasse 1a/1

# G U T A C H T E N

## Feststellung der Nutzwerte

### 1050 Wien, Mustermannngasse 34

#### Einheit Top 1:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im Erdgeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,30 m <sup>2</sup>	
W.C.	mit	3,60 m <sup>2</sup>	
Küche	mit	8,92 m <sup>2</sup>	
Bad	mit	9,02 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	mit	12,32 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	mit	14,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	mit	28,30 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum</u>	<u>mit</u>	<u>3,81 m<sup>2</sup></u>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		84,45 m <sup>2</sup>	x 0,85 = 71,78
Keller 1:		5,32 m <sup>2</sup>	x 0,20 = 1,06
Nutzwert Wohnung:	72		
Nutzwert Keller:	<u>1</u>		
<u>Gesamtnutzwert Top 1:</u>	<u>73</u>		

#### Einheit Top 2:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im Erdgeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,43 m <sup>2</sup>	
W.C.	mit	3,62 m <sup>2</sup>	
Küche	mit	9,98 m <sup>2</sup>	
Bad	mit	7,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	mit	12,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	mit	24,86 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum</u>	<u>mit</u>	<u>4,01 m<sup>2</sup></u>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		66,26 m <sup>2</sup>	x 0,85 = 56,32
Keller 2:		5,10 m <sup>2</sup>	x 0,20 = 1,02
Nutzwert Wohnung:	56		
Nutzwert Keller:	<u>1</u>		
<u>Gesamtnutzwert Top 2 :</u>	<u>57</u>		

#### Einheit Top 3:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im 1. Obergeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,30 m <sup>2</sup>	
W.C.	mit	3,60 m <sup>2</sup>	
Küche	mit	8,92 m <sup>2</sup>	
Bad	mit	9,02 m <sup>2</sup>	

Zimmer 1	mit	12,32 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	mit	14,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	mit	28,30 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum</u>	mit	<u>3,81 m<sup>2</sup></u>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		84,45 m <sup>2</sup>	x 1,00 = 84,45
Keller 3:		5,57 m <sup>2</sup> x 0,20 =	1,11

Nutzwert Wohnung:	84
Nutzwert Keller:	<u>1</u>
<u>Gesamtnutzwert Top 3:</u>	<u>85</u>

#### Einheit Top 4:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im 1. Obergeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,43 m <sup>2</sup>	
W.C.	mit	3,62 m <sup>2</sup>	
Küche	mit	9,98 m <sup>2</sup>	
Bad	mit	7,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	mit	12,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	mit	24,86 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum</u>	mit	<u>4,01 m<sup>2</sup></u>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		66,26 m <sup>2</sup>	x 1,00 = 66,26
Keller 4:		5,12 m <sup>2</sup>	x 0,20 = 1,02

Nutzwert Wohnung:	66
Nutzwert Keller:	<u>1</u>
<u>Gesamtnutzwert Top 4 :</u>	<u>67</u>

#### Einheit Top 5:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im 2. Obergeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,30 m <sup>2</sup>	
W.C.	mit	3,60 m <sup>2</sup>	
Küche	mit	8,92 m <sup>2</sup>	
Bad	mit	9,02 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	mit	12,32 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	mit	14,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	mit	28,30 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum</u>	mit	<u>3,81 m<sup>2</sup></u>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		84,45 m <sup>2</sup>	x 1,00 = 84,45
Keller 5:		5,61 m <sup>2</sup>	x 0,20 = 1,12

Nutzwert Wohnung:	84
Nutzwert Keller:	<u>1</u>
<u>Gesamtnutzwert Top 5:</u>	<u>85</u>

#### Einheit Top 6:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im 2. Obergeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,43 m <sup>2</sup>
W.C.	mit	3,62 m <sup>2</sup>
Küche	mit	9,98 m <sup>2</sup>
Bad	mit	7,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	mit	12,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	mit	24,86 m <sup>2</sup>

<u>Abstellraum</u>	mit	4,01 m <sup>2</sup>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		66,26 m <sup>2</sup>	x 1,00 = 66,26
Keller 6:		5,03 m <sup>2</sup>	x 0,20 = 1,01
Nutzwert Wohnung:	66		
Nutzwert Keller:	<u>1</u>		
<u>Gesamtnutzwert Top 6 :</u>	<u>67</u>		

#### Einheit Top 7:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im Dachgeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,30 m <sup>2</sup>	
W.C.	mit	3,60 m <sup>2</sup>	
Küche	mit	8,92 m <sup>2</sup>	
Bad	mit	9,02 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	mit	10,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	mit	12,20 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	mit	24,11 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum</u>	mit	<u>3,81 m<sup>2</sup></u>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		76,29 m <sup>2</sup>	x 0,95 = 72,48
Keller 7:		5,10 m <sup>2</sup>	x 0,20 = 1,02
Nutzwert Wohnung:	72		
Nutzwert Keller:	<u>1</u>		
<u>Gesamtnutzwert Top 7:</u>	<u>73</u>		

#### Einheit Top 8:

Die Wohnung befindet sich zur Gänze im 2. Obergeschoss der Liegenschaft und umfasst folgende Räume und Nutzflächen:

Flur	mit	4,43 m <sup>2</sup>	
W.C.	mit	3,62 m <sup>2</sup>	
Küche	mit	9,98 m <sup>2</sup>	
Bad	mit	7,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	mit	9,28 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	mit	20,17 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum</u>	mit	<u>4,01 m<sup>2</sup></u>	
Gesamtnutzfläche Wohnung:		58,67 m <sup>2</sup>	x 0,95 = 55,74
Keller 8:		4,96 m <sup>2</sup>	x 0,20 = 0,99
Nutzwert Wohnung:	56		
Nutzwert Keller:	<u>1</u>		
<u>Gesamtnutzwert Top 8 :</u>	<u>57</u>		

#### Nutzwerte:

Top 1	73
Top 2	57
Top 3	85
Top 4	67
Top 5	85
Top 6	67
Top 7	73
Top 8	57
<u>Gesamtnutzwert Liegenschaft</u>	<u>564</u>