ARCHITEKT
DI GISELHEID THIE
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN

ENTWURF

02.10.2023
SV-2302

N U T Z W E R T B E R E C H N U N G

gem. § 9 (1) WEG 2002 idgF. des BGBl. I Nr. 70/2002 idgF
für die Liegenschaft
Mitschastraße 26, 2130 Mistelbach
KG 15028 Mistelbach, EZ 5850, Grst Nr 497, .359

GRUNDLAGEN:

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

2. Pläne und Bescheide vom:

Datum	GZ.:	Inhalt:
10.05.2019	Zl. B-2018-1180-00432	Errichtung 3 geschoss. Mehrfamilienwohnhaus
29.09.2023	?	1. Planwechsel
?		2. Planwechsel

3. Grundbuchauszug KG 15028 Mistelbach, EZ 5850, Grst Nr 497, .359 vom 29.06.2023

4. Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4. Aufl., Manz Verlag Wien

5. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, SACHVERSTÄNDIGE, Heft 3/2010.

6. Befundaufnahme vor Ort am 18.09.2023 von 13:00H bis 15:00H
Teilnehmer: DI Giselheid Thie, Eszter Viraszto

7. Gutachten gem § 6 (1) WEG 2002 ausgestellt von Arch DI Giselheid Thie am 02.10.2023

8. Nutzflächentopographie nach CAD Plänen von Arch DI Giselheid Thie vom 02.10.2023

9. Immobilienpreisspiegel 2023 der WKO - Wirtschaftskammer Österreich

1010 WIEN, EBENDORFERSTASSE 3/13, - GISELHEID.THIE@OUTLOOK.COM
+43 676 542 85 95 - UID ATU 10433306 - IBAN AT32 1100 0100 2885 3900 - BIC BKAUATWW

ENTWURF

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

Mitschastraße 26, 2130 Mistelbach
KG 15028 Mistelbach, EZ 5850, Grst Nr 497, .359

Top	Lage	Bezeichnung	NW Gesamt	NW doppelt
AP1	Hof	Abstellplatz für KFZ u Dach	8 /1072	16/2144
AP2	Hof	Abstellplatz für KFZ u Dach	7 /1072	14/2144
AP3	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP4	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP5	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP6	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP7	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP8	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP9	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP10	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP11	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP12	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP13	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP14	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP15	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP16	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP17	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP18	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP19	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP20	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP21	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP22	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP23	Hof	Abstellplatz für KFZ	5 /1072	10/2144
AP24	Hof	Abstellplatz für KFZ	6 /1072	12/2144
GS	EG	Geschäft	24 /1072	48/2144
1	EG	Wohnung mit Terrasse		
		Garten 1		
		Kellerersatzraum 01	39 /1072	78/2144
2	EG	Wohnung mit Terrasse		
		Garten 2		
		Kellerersatzraum 02	73 /1072	146/2144
3	EG	Wohnung mit Terrasse		
		Garten 3		
		Kellerersatzraum 03	72 /1072	144/2144

ENTWURF

Top	Geschoss	Bezeichnung	NW Gesamt	NW doppelt
4A	1.OG	**Wohnung mit Loggia** Balkon Kellerersatzraum 04	**57** /1072	114/2144
4B	1.OG	**Wohnung** Kellerersatzraum 05	**47** /1072	94/2144
5	1.OG	**Wohnung mit Balkon** Kellerersatzraum 06	**79** /1072	158/2144
6	1.OG	**Wohnung mit Balkon** Kellerersatzraum 07	**72** /1072	144/2144
7	1.OG	**Wohnung mit Balkon** Kellerersatzraum 08	**71** /1072	142/2144
8	1.OG	**Wohnung mit Loggia** Kellerersatzraum 09	**52** /1072	104/2144
9A	2.OG	**Wohnung mit Balkon** Kellerersatzraum 10	**54** /1072	108/2144
9B	2.OG	**Wohnung** Kellerersatzraum 11	**43** /1072	86/2144
10	2.OG	**Wohnung mit Balkon** Kellerersatzraum 12	**72** /1072	144/2144
11	2.OG	**Wohnung mit Balkon** Kellerersatzraum 13	**70** /1072	140/2144
12A	2.OG	**Wohnung mit Balkon** Kellerersatzraum 14	**52** /1072	104/2144
12B	2.OG	**Wohnung mit Terrasse** Kellerersatzraum 15	**69** /1072	138/2144
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			**1072 /1072**	(2144)/(2144)

ARCH DI GISELHEID THIE

ENTWURF

ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gem § 6 (1) Z 2 WEG 2002 von Arch DI Giselheid Thie vom 02.10.2023 :

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	**40**

Diese gliedern sich auf wie in nachstehender Tabelle ersichtlich ist und werden bewertet oder nicht bewertet.

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	**Anzahl**	**bewertet**	**nicht bewertet**
Wohnungen	15	**15**	0
Geschäft	1	**1**	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	24	**24**	0

Demnach befinden sich iSd. § 2 (2) letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

Abstellplätze für KFZ		**24**	

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 (3) WEG 2002, die wie in nachfolgender Tabelle ersichtlich ist, bewertet oder nicht bewertet werden. Nicht bewertete Zubehörobjekte bleiben im allgemeinen Eigentum.

Zubehörteil	**Anzahl**	**bewertet**	**nicht bewertet**
Gehsteig	1	0	1
Durchfahrt	1	0	1
Parkfläche	1	0	1
Fahrradplatz	1	0	1
Spielplatz	1	0	1
Müllraum	1	0	1
Fahrradraum	1	0	1
Stiegenhaus	1	0	1
Technikraum	1	0	1
Gang	4	0	4
Lift	1	0	1
Kellerersatzräume	16	15	1
Garten	3	3	0

ENTWURF

Folglich befinden sich auf selbiger Liegenschaft folgende allgemeine Räumlichkeiten bzw. Freiflächen, die der allgemeinen Benützung dienen und somit Wohnungseigentum iSd § 2 (4) WEG 2002 nicht bestehen kann.

Allgemeine Teile	Anzahl
Gehsteig	1
Durchfahrt	1
Parkfläche	1
Fahrradplatz	1
Spielplatz	1
Müllraum	1
Fahrradraum	1
Stiegenhaus	1
Technikraum	1
Gang	4
Lift	1
Kellerersatzräume	1

ERLÄUTERUNGEN:

1) Beschreibung der Liegenschaft

Die langgestreckte Mittelparzelle richtet sich von der Mitschastraße nach Südwesten. Das Wohnhaus erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstückgrenze und ist nicht unterkellert. Es besteht aus Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen unter einem Flachdach. An der Straße liegen im Erdgeschoß ein Geschäft, Müll-, Fahrrad- und Technikraum, Lift und Stiegenhaus zum 1. und 2. Obergeschoß. Die Wohnungen sind überwiegend zum Hof bzw Garten nach Südosten und Südwesten orientiert und von langen Gängen erschlossen. Die Autos werden durch eine Einfahrt in den Hof gelenkt und im Gartenteil geparkt. Daneben liegt der Spielplatz.

Die Bodenplatte wurde aus Stahlbeton, die Decken aus Porenbeton gegossen, die Außenwände und Wohnungstrennwände wurden aus Wärmeschutzelementen errichtet. Die Fenster werden in Dreischeibenisolierverglasung und mit gedämmten Kunststoffprofilen ausgeführt.
Der Innenausbau verwendet Leichtbauwände aus Gipskarton. Die Böden sind in den Wohnungen in den Naßräumen mit Fliesen, in den Wohnräumen mit Parkett belegt.

Die Raumheizung Wärmebereitstellung erfolgt zentral durch Fernwärme und über Fußbodenheizungen, das Warmwasser wird in Einzelboilern mit Strom erhitzt. Laut Energieausweis der Fortuna Ges.mbH. vom 12.12.2018 entspricht der Gesamtenergieeffizienz-Faktor der Kategorie A, der Heizenergiebedarf der Kategorie B.

Das Gebäude ist an das öffentliche Wasser-, Stromnetz und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Regenwässer werden auf eigenem Grund im Retentionsbecken gesammelt, das auch an den Kanal angeschlossen ist.

Die meisten der 15 Wohnungen bestehen aus Gang, Wohnküche, WC, Duschbad, Abstellraum und ein bis zwei Zimmern, mit Balkon oder Terrasse und sind einseitig zum Garten orientiert. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 m² bis 76,81 m², das Geschäft an der Straße weist ca 21,50 m² auf, die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 59 m².

Als Vergleichswohnung mit dem Regelutzwert 1,00 wird die Wohnung Top 6 mit 69,18 m² im 1. Obergeschoß gewählt.

2) Grundlagen der Berechnung
Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte, Zu- und Abschläge wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Empfehlungen in Literatur und vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs festgesetzt.

Als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) dient der Wert 1,00 als Bezugsbasis.

3) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes und eines Zubehörobjektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen < 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung berücksichtigt werden.

Der Nutzwert ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (§ 8 (1) WEG 2002).

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 (3) WEG sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

4) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in § 8 (1) WEG 2002 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

5) Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition zB § 2 (3) sind ausschließlich dem WEG 2002 BGBl I Nr 70/2002 idgF zuzuschreiben.

ENTWURF

6) REGELNUTZWERTE

Bestandsgegenstand	RNW	
Wohnung	1,00	
Geschäft	1,13	s 7) Ermittlung des RNW für das Geschäft
Loggia	50%	des zugehörenden Wohnungsnutzwertes
Terrasse, Balkon < 1/2 Wohnnutzfl.	25%	des zugehörenden Wohnungsnutzwertes
Terrasse, Balkon > 1/2 Wohnnutzfl.	20%	des zugehörenden Wohnungsnutzwertes
Abstellplatz für KFZ unter Dach	0,60	
Abstellplatz für KFZ 80 % u. Dach	0,56	
Abstellplatz für KFZ im Freien	0,40	
Gartenteil	0,10	
Kellerersatzraum	0,20	

ERMITTLUNG DES RNW FÜR DAS GESCHÄFT

Der Nutzwert für das Geschäft an der Straße wird vom Verhältnis des möglichen Mietzins/m² Nutzfläche für ein Geschäft, Praxis oder Büro gegenüber dem möglichen Mietzins für Wohnungen bestimmt, da die Nutzung der Einheit noch nicht eindeutig festgelegt ist. Die Vergleichswerte werden dem Mietpreisspiegel 2023 der WKO entnommen.

Die Liegenschaft ist innerhalb von 15 min fußläufig vom Stadtzentrum und beiden S-Bahnstationen, sowie vom Krankenhaus erreichbar. Für den Privatverkehr bildet die Mitschastraße die Anbindung an die Ortsumfahrung. Zur Naherholung steht ein Kinder-Spielplatz auf der eigenen Liegenschaft zur Verfügung. Die Lage ist der sehr guten Wohnlage im Bezirk Mistelbach zuzurechnen, einer guten Bürolage und 1b Geschäftslage.

	Lage	Miete	Büro	Wohnung	Verhältnis
Büro neuwertig	gut	€/m²	9,35	8,45	1,11
Büro neuwertig	sehr gut	€/m²	11,07	9,56	1,16
Geschäft neuwertig	1b	€/m²	10,81	9,56	**1,13**

Der Regelnutzwert für das Geschäft wird mit 1,13 festgelegt.

ENTWURF

7) ERMITTLUNG DER ABSTRICHE UND ZUSCHLÄGE:

ABSTRICHE:

A1	-2,50%	kein Vorraum
A2	-2,50%	Bad und WC in einem Raum
A3	-2,50%	kein Abstellraum
A4	-5,00%	Kochnische in Einzelwohnraum
A5	-5,00%	Erdgeschoß
A6	-5,00%	Straßenlage
A7	-2,50%	tlw Straßenlage
A8	-5,00%	Lage über offener Durchfahrt
A9	-2,50%	Lage unter Flachdach oder Terrasse
A10	-5,00%	Lage unter Dachschräge
A11	-2,50%	ohne Balkon oder Terrasse

ZUSCHLÄGE:

Z1	2,50%	beidseitig belüftet
Z2	7,50%	kleine Fläche unter 50 m²
Z3	5,00%	mit Gartenteil
Z4	20,00%	mit großer Dachterrasse

Der Zuschlag 2 für kleinere Wohnnutzfläche unter 50 m² wird vom Verhältnis der Mietpreise im Bezirk Mistelbach laut Mietpreisspiegel 2023 der WKO abgeleitet.

Die Liegenschaft ist der sehr guten Wohnlage im Bezirk Mistelbach zuzurechnen.

Bestandsgegenstand Wohnung	Lage	Miete	bis 50m²	ab 50 m²	Verhältnis
Vergleichswohnung neuwertig	gut	€/m²	8,45	8,08	1,0458
Vergleichswohnung neuwertig	sehr	€/m²	9,56	8,64	1,1065

Der Zuschlag für kleine Wohnnutzfläche unter 50 m² wird mit rund 7,5 % gemittelt, da die auch größte Wohnung im Projekt mit 77 m² Nutzfläche nur knapp die 1 1/2 fache Fläche der Kleinwohnungen aufweist.

ENTWURF

7) ERMITTLUNG DER REGELNUTZWERTE DER

Top	Geschoss	Bestandsgegenstand		Abstriche	%	NW/m²
G	EG	Geschäft	1,13			1,130
1	EG	Wohnung m Terrasse	1,00	A1, 2, 3, 4, 5, Z2, 3	-5,00%	0,950
2	EG	Wohnung m Terrasse	1,00	A5, Z3	0,00%	1,000
3	EG	Wohnung m Terrasse	1,00	A5, Z3	0,00%	1,000
4A	1.OG	Wohnung m Loggia/Bal	1,00	1, 7, 8, Z1,	-7,50%	0,925
4B	1.OG	Wohnung	1,00	A6, 11, Z2	0,00%	1,000
5	1.OG	Wohnung m Balkon	1,00			1,000
6	1.OG	Wohnung m Balkon	1,00			1,000
7	1.OG	Wohnung m Balkon	1,00			1,000
8	1.OG	Wohnung m Loggia	1,00	A8, 9,	-7,50%	0,925
9A	2.OG	Wohnung m Balkon	1,00	A1, 7, 9, 10, Z1,	-10,00%	0,900
9B	2.OG	Wohnung	1,00	A6, 9, 10, 11, Z2,	-7,50%	0,925
10	2.OG	Wohnung m Balkon	1,00	A9	-2,50%	0,975
11	2.OG	Wohnung m Balkon	1,00	A9	-2,50%	0,975
12A	2.OG	Wohnung m Balkon	1,00	A1, 3, 9, Z2	0,00%	1,000
12B	2.OG	Wohnung m Terrasse	1,00	A1, 2, 3, 9, Z4	10,00%	1,100

ENTWURF

8) NUTZWERTBERECHNUNG

Top Nr.	Lage	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m²	NW pro m²	Einzel-NW	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
AP1	Hof	Abstellplatz für KFZ u Da	12,50	0,60	7,50	8	**8**
AP2	Hof	Abstellplatz für KFZ u Da	12,50	0,56	7,00	7	**7**
AP3	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP4	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP5	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP6	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP7	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP8	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP9	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP10	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP11	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP12	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP13	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP14	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP15	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP16	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP17	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP18	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP19	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP20	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP21	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP22	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP23	Hof	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,40	5,00	5	**5**
AP24	Hof	Abstellplatz für KFZ	13,80	0,40	5,52	6	**6**
GS	EG	**Geschäft**	21,49	1,13	24,28	24	**24**
1	EG	**Wohnung mit Terrasse**	36,32	0,950	34,50	35	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	EG	Terrasse	9,87	0,2375	2,34	2	
						37	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
		Garten 1	4,90	0,100	0,49	1	
	EG	Kellerersatzraum 01	1,02	0,200	0,20	1	
						39	**39**

ENTWURF

Top Nr.	Lage	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m²	NW pro m²	Einzel-NW	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
2	EG	**Wohnung mit Terrasse**	69,10	1,000	69,10	69	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	EG	Terrasse	7,20	0,2500	1,80	2	
						71	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
		Garten 2	14,43	0,100	1,44	1	
	EG	Kellerersatzraum 02	1,02	0,2000	0,20	1	
						73	**73**
3	**EG**	**Wohnung mit Terrasse**	68,38	1,0000	68,38	**68**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	EG	Terrasse	7,20	0,2500	1,80	2	
						70	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
		Garten 3	13,53	0,1000	1,35	1	
	EG	Kellerersatzraum 03	1,02	0,2000	0,20	1	
						72	**72**
4A	**1.OG**	**Wohnung mit**	57,46	0,9250	53,15		
		Loggia	2,95	0,4625	1,36		
					54,52	**55**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	1.OG	Balkon	1,92	0,2313	0,44	1	
						56	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 04	1,02	0,2000	0,20	**1**	
						57	**57**
4B	**1.OG**	**Wohnung**	45,51	1,0000	45,51	**46**	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 05	1,02	0,2000	0,20	**1**	
						47	**47**

ENTWURF

Top Nr.	Lage	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m²	NW pro m²	Einzel-NW	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
5	**1.OG**	**Wohnung mit Balkon**	76,81	1,0000	76,81	**77**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	1.OG	Balkon	3,59	0,2500	0,90	1	
						78	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 06	1,02	0,2000	0,20	1	
						79	**79**
6	**1.OG**	**Wohnung mit Balkon**	69,18	1,0000	69,18	**69**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	1.OG	Balkon	7,53	0,2500	1,88	2	
						71	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 07	1,02	0,2000	0,20	1	
						72	**72**
7	**1.OG**	**Wohnung mit Balkon**	68,24	1,0000	68,24	**68**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	1.OG	Balkon	7,53	0,2500	1,88	2	
						70	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 08	1,02	0,2000	0,20	1	
						71	**71**
8	**1.OG**	**Wohnung mit**	52,66	0,9250	48,71		
		Loggia	5,12	0,4625	2,37		
					51,08	**51**	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 09	1,02	0,2000	0,20	1	
						52	**52**
9A	**2.OG**	**Wohnung mit Balkon**	57,46	0,9000	51,71	**52**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	2.OG	Balkon	2,67	0,2250	0,60	1	
						53	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 10	1,02	0,2000	0,20	**1**	
						54	**54**

ENTWURF

Top Nr.	Lage	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m²	NW pro m²	Einzel-NW	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
9B	**2.OG**	**Wohnung**	45,53	0,9250	42,12	**42**	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 11	1,02	0,2000	0,20	**1**	
						43	**43**
10	**2.OG**	**Wohnung mit Balkon**	71,39	0,9750	69,61	**70**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	2.OG	Balkon	3,90	0,2438	0,95	1	
						71	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 12	1,02	0,2000	0,20	1	
						72	**72**
11	**2.OG**	**Wohnung mit Balkon**	69,18	0,9750	67,45	**67**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	2.OG	Balkon	7,42	0,2438	1,81	2	
						69	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 13	0,90	0,2000	0,18	1	
						70	**70**
12A	**2.OG**	**Wohnung mit Balkon**	48,58	1,0000	48,58	**49**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	2.OG	Balkon	7,42	0,2500	1,86	2	
						51	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 14	0,90	0,2000	0,18	1	
						52	**52**
12B	**2.OG**	**Wohnung mit Terrasse**	53,30	1,1000	58,63	**59**	
		Zuschlag baulich verbunden gem § 8 (2) WEG 2002					
	2.OG	Terrasse	41,13	0,2200	9,05	9	
						68	
		Zubehör gem § 2 (3) WEG 2002					
	EG	Kellerersatzraum 15	0,90	0,2000	0,18	1	
						69	**69**
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile							**1072**

ENTWURF

02.10.2023

N U T Z F L Ä C H E N T O P O G R A P H I E

Mitschastraße 26, 2130 Mistelbach
KG 15028 Mistelbach, EZ 5850, Grst Nr 497, .359

Grundlagen:

1) Plan und Bescheid vom:

Datum	GZ	Inhalt
10.05.2019	Zl. B-2018-1180-00432	Errichtung 3 geschoss. Mehrfamilienwohnhaus
29.09.2023	?	1. Planwechsel
?		2. Planwechsel

2) Bgbl I Nr. 70/2002: Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idgF

3) Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4. Aufl., Manz Verlag Wien

4) Die Flächenmaße der Wohnungen sind den CAD-Einreichplänen entnommen. Bei den Balkonen und Freiflächen wurden soweit sie schon vorhanden waren, Naturmaße ermittelt.

5) Geringfügige Abweichungen der Flächenberechnungen, die durch Messunschärfe, Rundungsbestimmungen und durch den Unterschied von Rohbau- und Putzmaßen auftreten, lösen bis zur Höhe von 3 vH laut § 9 WEG 2002 idgF keine Neuberechnung der Nutzflächen und Nutzwerte aus. Bei größeren Abweichungen zwischen Plan und Bauwerk sind Naturmaße zu nehmen.

6) Nutzfläche ist laut § 2 (7) WEG 2002 die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen.
Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des § 2 (3) WEG 2002 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

7) Befundaufnahme vor Ort am 18.09.2023 von 13.00 bis 15:00;
Teilnehmer: DI Giselheid Thie, teilweise Eszter Viraszto

8) Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

9) Die Flächenmaße sind den vorliegenden Ausführungsplänen entnommen bzw bei fehlenden Angaben soweit schon vorhanden nach Naturmaß ermittelt.

ENTWURF

TOP	OBJEKT	Rechteck od. Dreieck			Einzel-fläche	Wohn-nutzfl.	Terr., Balkon	Garten	Abstell-platz	Keller, Zubeh.	Allge-mein
		A	B	: 2	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
HOF	**ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ**										
AP1	**Abstellplatz für KFZ u Dach**				12,50				12,50		
AP2	**Abstellplatz für KFZ u Dach**				12,50				12,50		
AP3	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP4	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP5	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP6	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP7	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP8	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP9	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP10	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP11	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP12	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP13	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP14	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP15	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP16	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP17	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP18	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP19	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP20	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP21	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP22	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP23	**Abstellplatz für KFZ**				12,50				12,50		
AP24	**Abstellplatz für KFZ**				13,80				13,80		
									301,30		
HOF	**ALLGEMEINFLÄCHEN**										
	Gehsteig										19,62
	Durchfahrt										39,03
	Parkfläche				597,72						597,72
	Fahrradplatz	4,90	2,12		10,39						10,39
	Spielplatz				138,29						138,29

ENTWURF

TOP	OBJEKT	Rechteck od. Dreieck			Einzel-fläche	Wohn-nutzfl.	Terr., Balkon	Garten	Abstell-platz	Keller, Zubeh.	Allge-mein
		A	B	: 2	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
	ALLGEMEINRÄUME										
EG	Müllraum				10,11						10,11
EG	Fahrradraum				14,25						14,25
EG	Stiegenhaus	1,56	6,15		9,59						
EG	+ Rechteck	2,80	6,17		17,26						
EG	- Rechteck	-1,20	0,47		-0,56						26,29
EG	Technikraum										10,10
EG	Gang EG				64,80						64,80
EG	Lift	1,85	1,60								2,96
1.OG	Stiegenhaus	1,56	6,15		9,59						
	+ Rechteck	2,80	6,17		17,26						
	- Treppe	-1,20	4,73		-5,67						21,18
1.OG	Gang 1.OG				64,80						64,80
2.OG	Stiegenhaus										
	Stiegenhaus	1,56	6,15		9,59						
	+ Rechteck	2,80	6,17		17,26						
	- Treppe	-1,20	4,73		-5,67						21,18
2.OG	Gang 2.OG				64,80						64,80
	KELLERERSATZRÄUME										
EG	Kellerersatzraum 01				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 02				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 03				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 04				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 05				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 06				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 07				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 08				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum HW				1,02						1,02
EG	Kellerersatzraum 09				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 10				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 11				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 12				1,02					1,02	
EG	Kellerersatzraum 13				0,90					0,90	
EG	Kellerersatzraum 14				0,90					0,90	
EG	Kellerersatzraum 15				0,90					0,90	
EG	Gang				11,73						11,73
										14,94	313,23

ENTWURF

TOP	OBJEKT	Rechteck od. Dreieck			Einzel-fläche	Wohn-nutzfl.	Terr., Balkon	Garten	Abstell-platz	Keller, Zubeh.	Allge-mein
		A	B	: 2	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
	ERDGESCHOSS										
G	**Geschäft**										
	Geschäft	lt CAD-Plan EG			8,95	8,95					
	Lager	lt CAD-Plan EG			9,03	9,03					
	Wc	lt CAD-Plan EG			3,51	3,51					
						21,49					
1	**Wohnung**										
	Gang	1,89	2,54		4,78						
	- Rechteck	-0,25	0,25		-0,06	4,72					
	Wo/Ko/Ess	4,03	5,07		20,41						
	- Wand	-1,10	0,10		-0,11						
	+ Rechteck	2,54	2,72		6,88	27,18					
	Bad/Wc	2,44	1,82		4,42	4,42					
	Terrasse	4,59	2,15		9,87		9,87				
	Garten	2,30	2,13		4,90			4,90			
						36,32	**9,87**	**4,90**			
2	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	3,92	3,58		14,03						
	+ Rechteck	3,30	4,02		13,27	27,30					
	Gang	3,69	1,09		4,02						
	+ Rechteck	1,50	2,39		3,59	7,61					
	Ar	2,09	1,42		2,97						
	+ Rechteck	1,74	1,00		1,73	4,70					
	Wc	1,67	1,11		1,85	1,85					
	Bad	1,88	2,37		4,46	4,46					
	Zi	3,38	3,77		12,74	12,74					
	Zi	2,77	3,77		10,44	10,44					
	Terrasse	2,15	3,35		7,20		7,20				
	Garten	2,21	6,53		14,43			14,43			
						69,10	**7,20**	**14,43**			

ENTWURF

TOP	OBJEKT	Rechteck od. Dreieck			Einzel-fläche	Wohn-nutzfl.	Terr., Balkon	Garten	Abstell-platz	Keller, Zubeh.	Allge-mein
		A	B	: 2	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
3	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD Plan EG			24,58	24,58					
	Ar	1,90	1,47		2,78						
	+ Rechteck	2,28	0,94		2,13	4,91					
	Wc	1,75	1,04		1,81	1,81					
	Bad	lt CAD Plan EG			4,71	4,71					
	Gang	lt CAD Plan EG			9,59	9,59					
	Zi	lt CAD Plan EG			12,61	12,61					
	Zi	lt CAD Plan EG			10,17	10,17					
	Terrasse	2,15	3,35		7,20		7,20				
	Garten	2,21	6,69		14,78						
		-2,25	1,12	0,5	-1,26			**13,53**			
						68,38	**7,20**	**13,53**			
	1.OBERGESCHOSS										
4A	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 1.OG			23,11	23,11					
	Ar	lt CAD-Plan 1.OG			1,58	1,58					
	Wc	lt CAD-Plan 1.OG			1,39	1,39					
	Bad	lt CAD-Plan 1.OG			3,72	3,72					
	Gang	lt CAD-Plan 1.OG			4,36	4,36					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			11,87	11,87					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			11,43	11,43					
	Loggia	2,17	1,36		2,95		2,95				
	Balkon	1,19	1,02		1,21						
		1,19	1,19	0,5	0,71		1,92				
						57,46	**4,87**				
4B	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 1.OG			17,73	17,73					
	Wc	lt CAD-Plan 1.OG			1,23	1,23					
	Bad	lt CAD-Plan 1.OG			4,42	4,42					
	Gang	lt CAD-Plan 1.OG			5,21	5,21					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			14,06	14,06					
	Ar	lt CAD-Plan 1.OG			2,86	2,86					
						45,51					

ENTWURF

TOP	OBJEKT	Rechteck od. Dreieck			Einzel-fläche	Wohn-nutzfl.	Terr., Balkon	Garten	Abstell-platz	Keller, Zubeh.	Allge-mein
		A	B	: 2	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
5	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 1.OG			32,47	32,47					
	Wc	lt CAD-Plan 1.OG			1,86	1,86					
	Bad	lt CAD-Plan 1.OG			5,58	5,58					
	Gang	lt CAD-Plan 1.OG			8,13	8,13					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			11,48	11,48					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			13,06	13,06					
	Ar	lt CAD-Plan 1.OG			4,23	4,23					
	Balkon	1,19	2,42		2,88						
		1,19	1,19	0,5	0,71		3,59				
						76,81	**3,59**				
6	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 1.OG			27,10	27,10					
	Wc	lt CAD-Plan 1.OG			1,79	1,79					
	Bad	lt CAD-Plan 1.OG			5,36	5,36					
	Gang	lt CAD-Plan 1.OG			8,46	8,46					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			10,42	10,42					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			12,18	12,18					
	Ar	lt CAD-Plan 1.OG			3,87	3,87					
	Balkon	2,19	3,45		7,53		7,53				
						69,18	**7,53**				
7	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 1.OG			24,58	24,58					
	Wc	lt CAD-Plan 1.OG			1,91	1,91					
	Bad	lt CAD-Plan 1.OG			4,72	4,72					
	Gang	lt CAD-Plan 1.OG			9,59	9,59					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			12,40	12,40					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			10,17	10,17					
	Ar	lt CAD-Plan 1.OG			4,87	4,87					
	Balkon	2,19	3,45		7,53		7,53				
						68,24	**7,53**				

ENTWURF

TOP	OBJEKT	Rechteck od. Dreieck			Einzel-fläche	Wohn-nutzfl.	Terr., Balkon	Garten	Abstell-platz	Keller, Zubeh.	Allge-mein
		A	B	: 2	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
8	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 1.OG			22,97	22,97					
	Wc	lt CAD-Plan 1.OG			1,73	1,73					
	Bad	lt CAD-Plan 1.OG			5,03	5,03					
	Gang	lt CAD-Plan 1.OG			5,83	5,83					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			3,95	3,95					
	Zi	lt CAD-Plan 1.OG			10,41	10,41					
	Ar	lt CAD-Plan 1.OG			2,74	2,74					
	Loggia	1,50	3,41		5,12		5,12				
						52,66	**5,12**				
	2.OBERGESCHOSS										
9A	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 2.OG			23,11	23,11					
	Wc	lt CAD-Plan 2.OG			1,39	1,39					
	Bad	lt CAD-Plan 2.OG			3,72	3,72					
	Gang	lt CAD-Plan 2.OG			4,36	4,36					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			11,87	11,87					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			11,43	11,43					
	Ar	lt CAD-Plan 2.OG			1,58	1,58					
	Balkon	1,23	2,17		2,67		2,67				
						57,46	**2,67**				
9B	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 2.OG			17,33	17,33					
	Wc	lt CAD-Plan 2.OG			1,23	1,23					
	Bad	1,93	2,52		4,84	4,84					
	Gang	lt CAD-Plan 2.OG			5,21	5,21					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			14,06	14,06					
	Ar	lt CAD-Plan 2.OG			2,86	2,86					
						45,53					
10	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 2.OG			27,69	27,69					
	Wc	lt CAD-Plan 2.OG			1,86	1,86					
	Bad	lt CAD-Plan 2.OG			5,58	5,58					
	Gang	lt CAD-Plan 2.OG			8,13	8,13					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			10,84	10,84					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			13,06	13,06					
	Ar	lt CAD-Plan 2.OG			4,23	4,23					
	Balkon	3,71	1,05		3,90		3,90				
						71,39	**3,90**				

ENTWURF

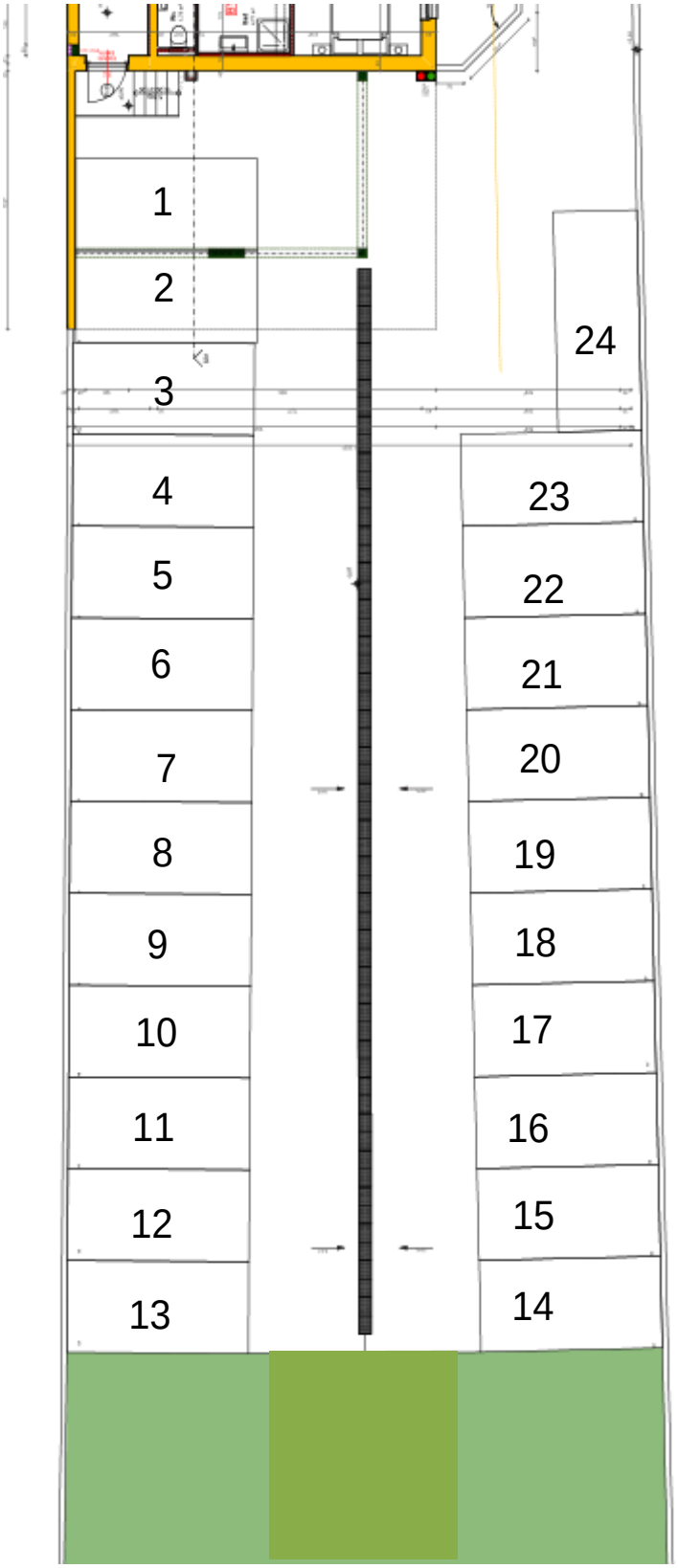
TOP	OBJEKT	Rechteck od. Dreieck			Einzel-fläche	Wohn-nutzfl.	Terr., Balkon	Garten	Abstell-platz	Keller, Zubeh.	Allge-mein
		A	B	: 2	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
11	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 2.OG			27,10	27,10					
	Wc	lt CAD-Plan 2.OG			1,79	1,79					
	Bad	lt CAD-Plan 2.OG			5,36	5,36					
	Gang	lt CAD-Plan 2.OG			8,46	8,46					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			10,42	10,42					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			12,18	12,18					
	Ar	lt CAD-Plan 2.OG			3,87	3,87					
	Balkon	2,18	3,41		7,42		7,42				
						69,18	**7,42**				
12A	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 2.OG			21,80	21,80					
	Wc	lt CAD-Plan 2.OG			1,90	1,90					
	Bad	lt CAD-Plan 2.OG			4,17	4,17					
	Gang	lt CAD-Plan 2.OG			6,46	6,46					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			14,25	14,25					
	Balkon	2,18	3,41		7,42		7,42				
						48,58	**7,42**				
12B	**Wohnung**										
	Wo/Ko/Ess	lt CAD-Plan 2.OG			30,34	30,34					
	Bad/WC	lt CAD-Plan 2.OG			6,85	6,85					
	Gang	lt CAD-Plan 2.OG			6,11	6,11					
	Zi	lt CAD-Plan 2.OG			10,00	10,00					
	Terrasse	3,50	9,79		34,27						
	+ Rechteck	3,35	1,02		3,42						
	+ Rechteck	3,35	1,03		3,45		41,13				
						53,30	**41,13**				

ENTWURF

PLANBEILAGEN

laut Ausführungsplan zum 2. Planwechsel

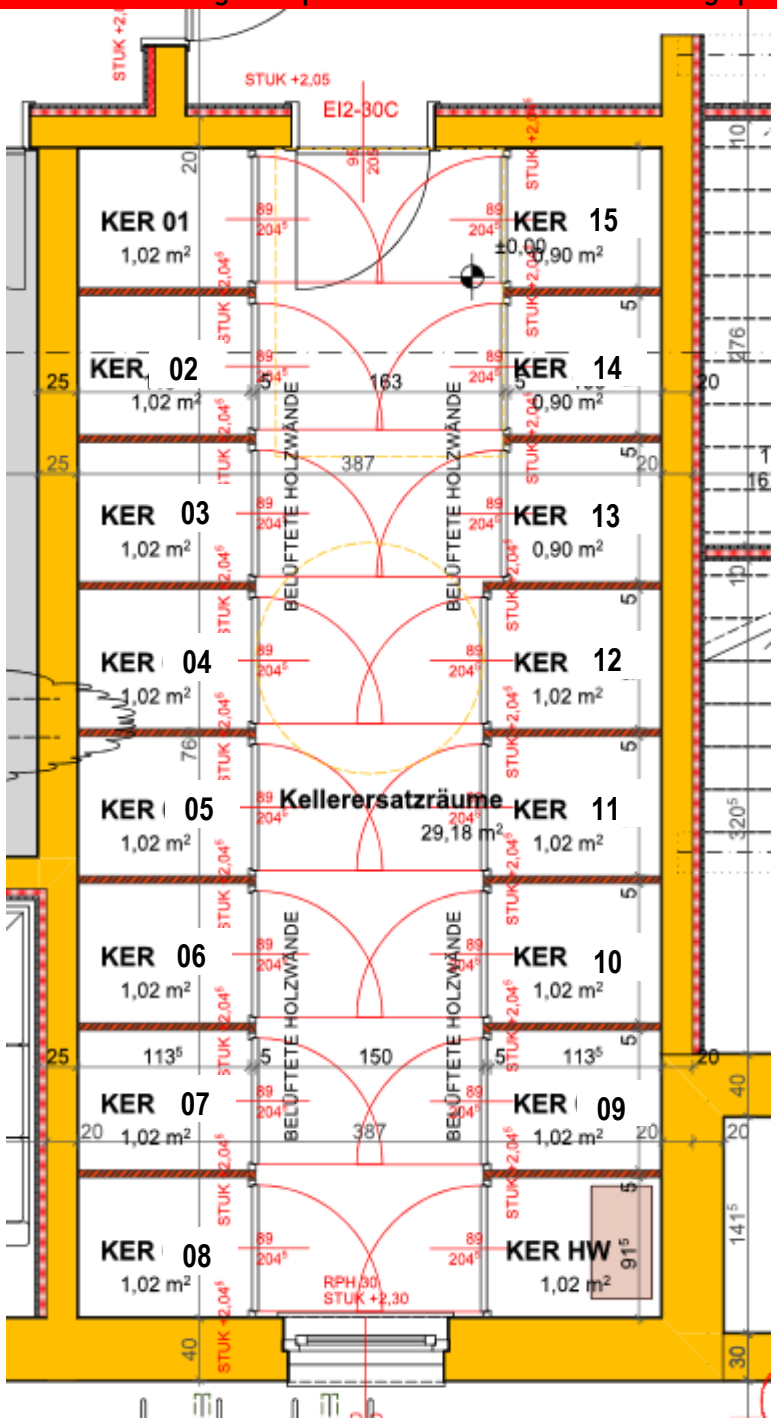
ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ IM GARTEN



ENTWURF

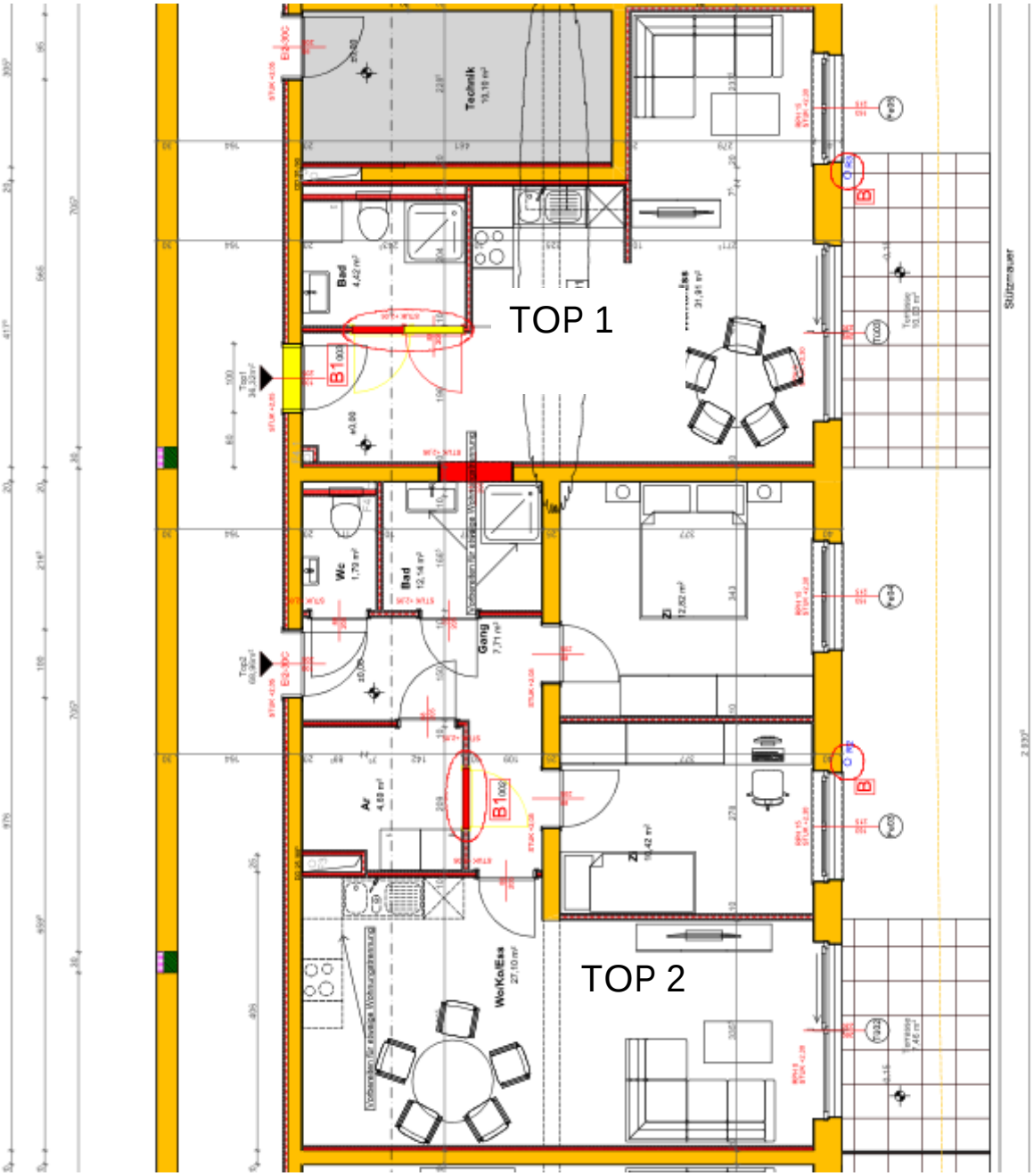
ERDGESCHOSS KELLER-ERSATZRAUME

Achtung die Nummerierung entspricht nicht dem Ausführungsplan!



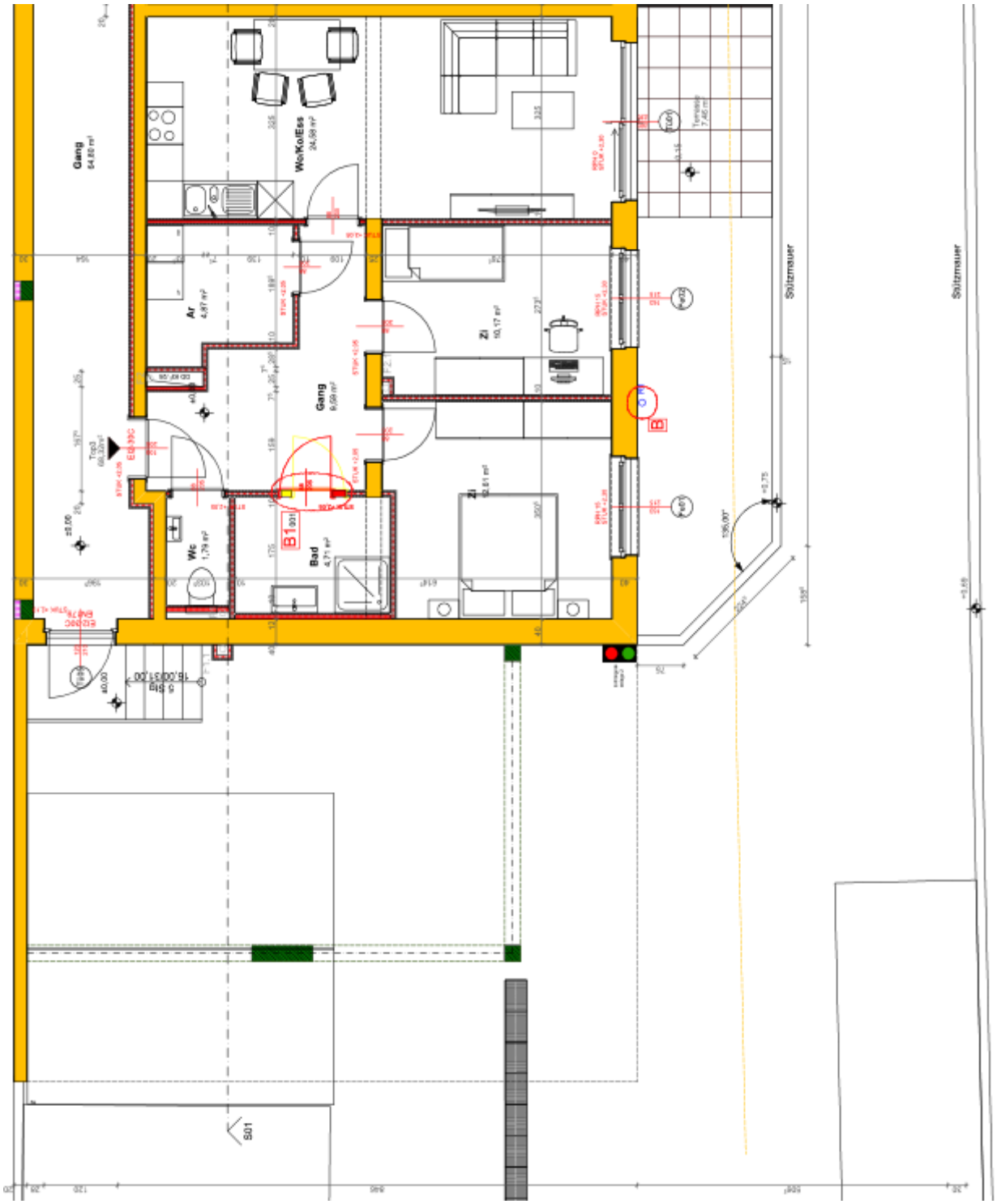
ENTWURF

ERDGESCHOSS TOP 1 UND TOP 2



ENTWURF

ERDGESCHOSS TOP 3

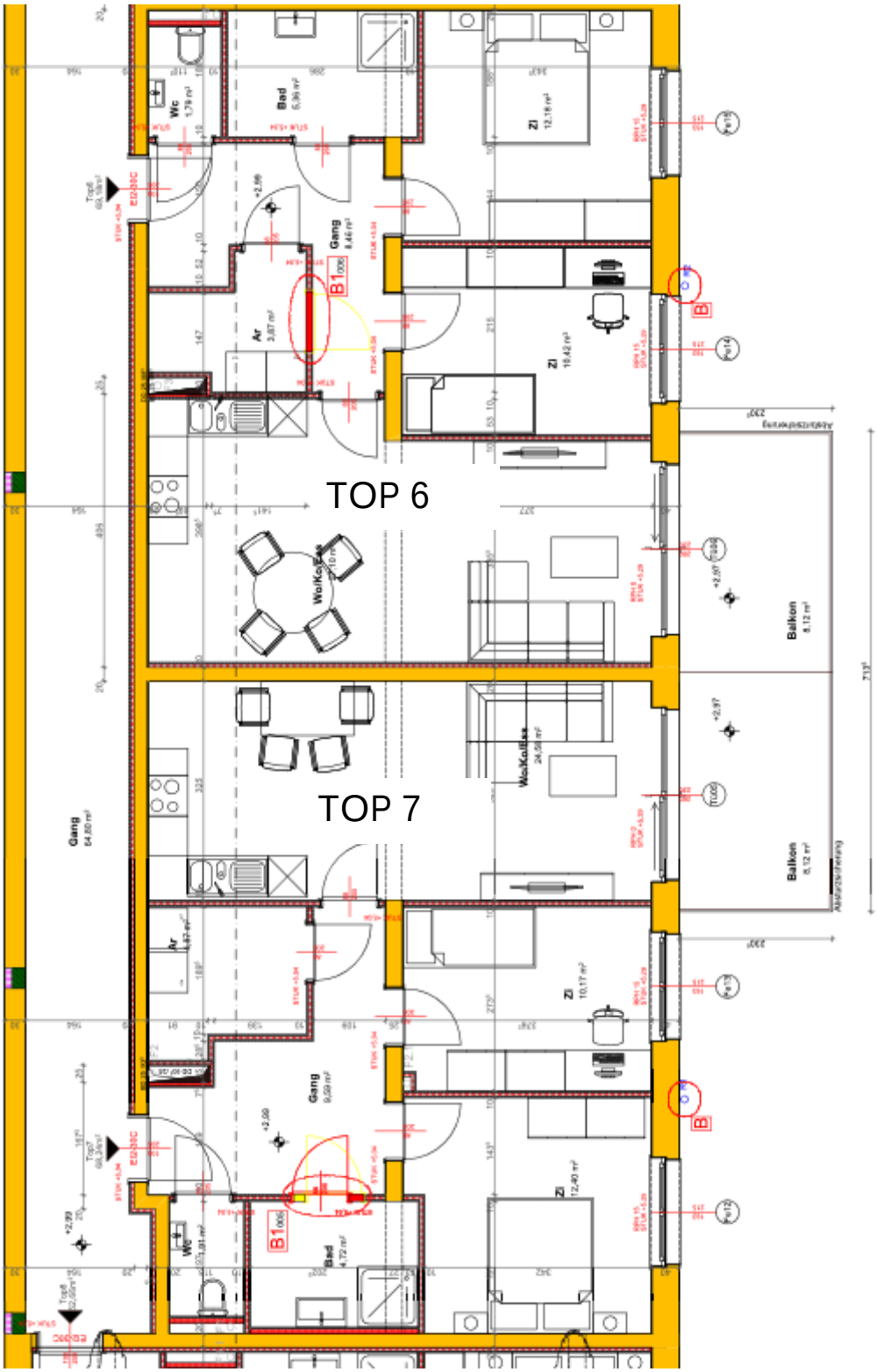


ENTWURF

1. OBERGESCHOSS TOP 4A , TOP 4B , TOP 5

ENTWURF

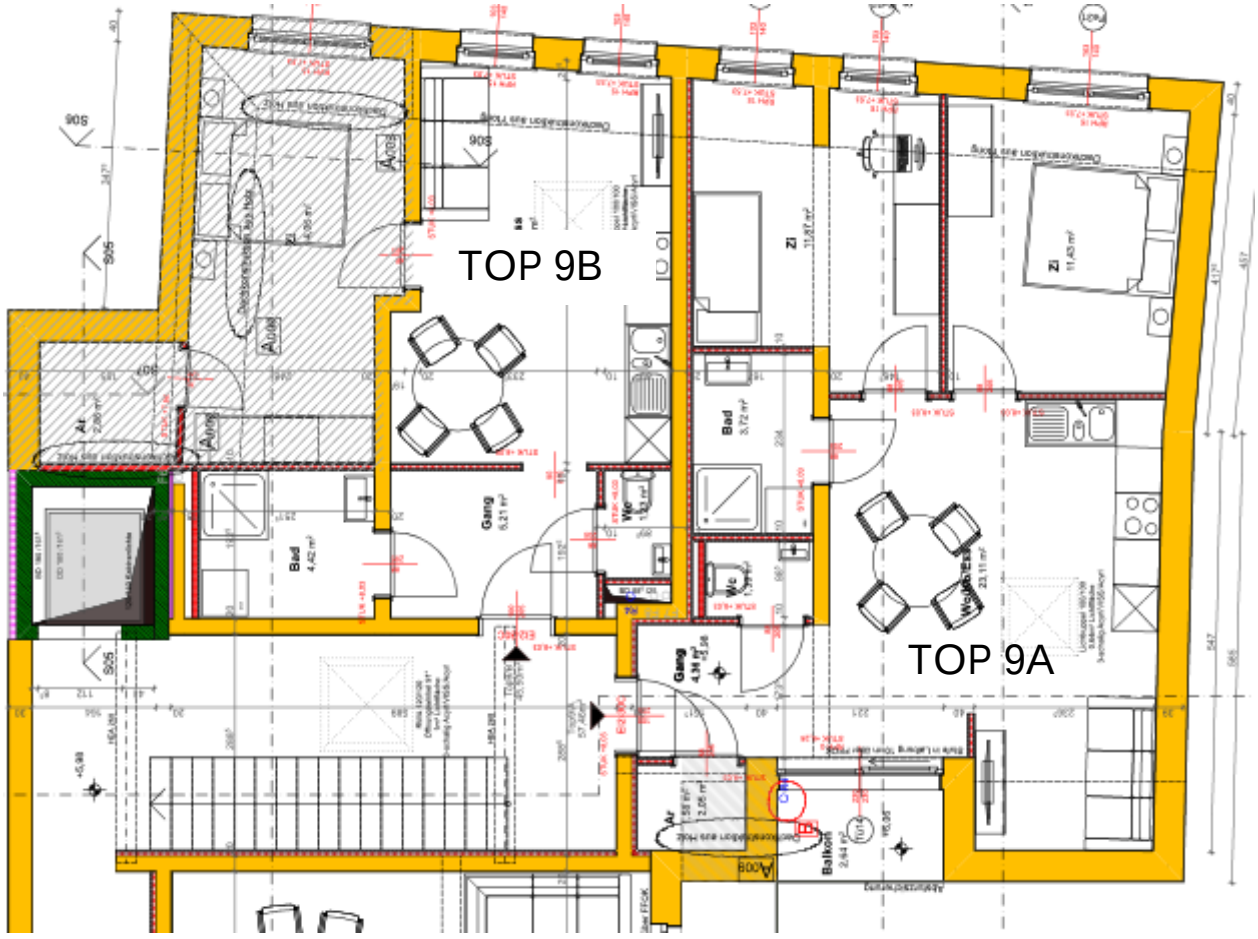
1. OBERGESCHOSS TOP 6 , TOP 7,



ENTWURF

1. OBERGESCHOSS TOP 8

2. OBERGESCHOSS TOP 9A UND TOP 9B

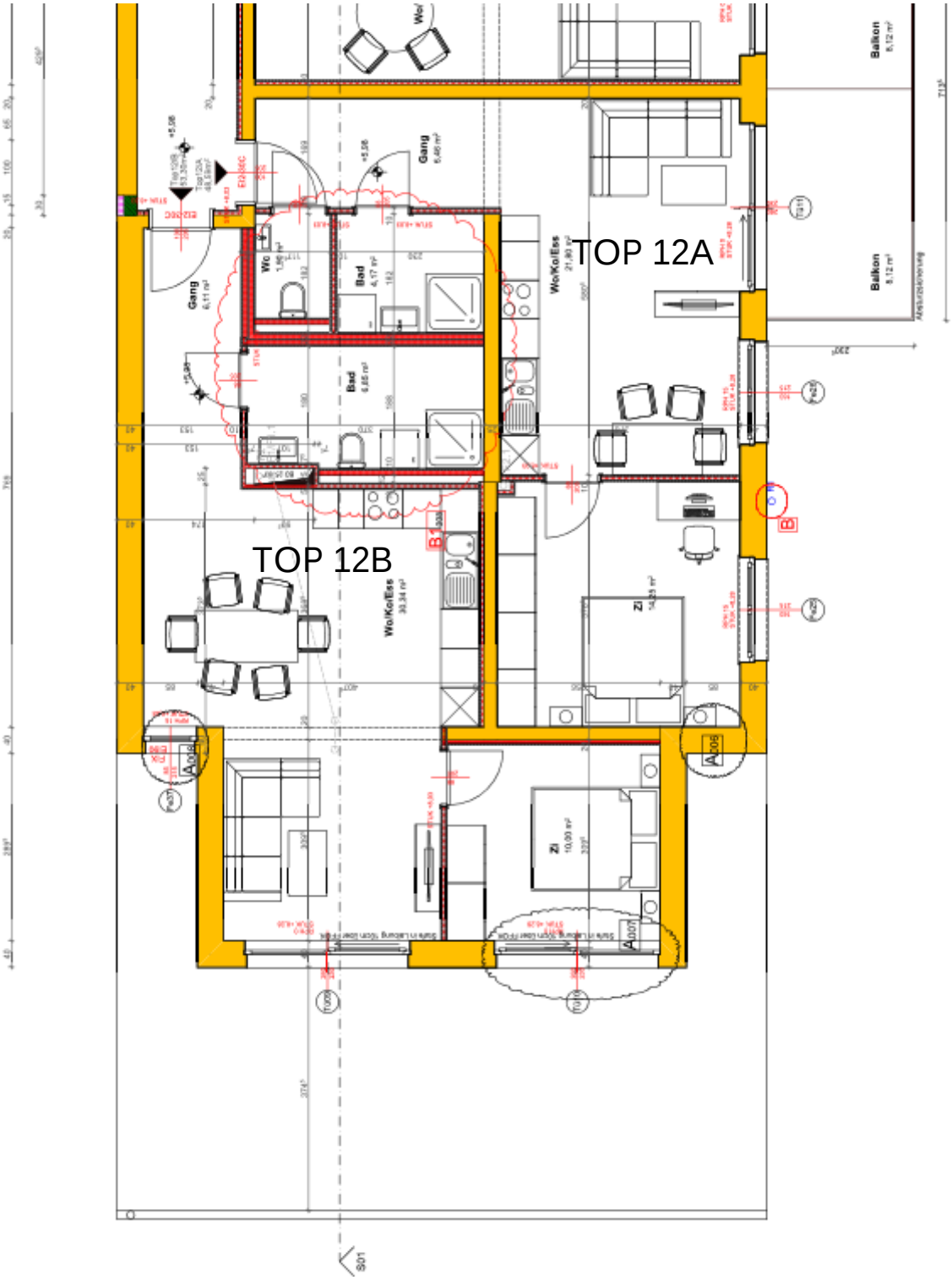


ENTWURF

2. OBERGESCHOSS TOP 10, TOP 11

ENTWURF

2. OBERGESCHOSS TOP 12A, TOP 12B



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

WEG 2002	Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl I 2002/70 idgF
A	Abstrich
AB	Außenbereich
allg	allgemein
Ar	Abstellraum
Abs	Absatz
AP	Abstellplatz für KFZ
ARCH	Architekt
BGBl	Bundesgesetzblatt
CAD	Computeraided Design (rechnerunterstütztes Konstruieren)
EG	Erdgeschoß
Einzel-NW	Einzel-Nutzwert
EZ	Einlagezahl
GA	Garten
gem	gemäß
GSt-Nr	Grundstücknummer
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der gültigen Fassung
iSd	im Sinne des
KG	Katastralgemeinde
KFZ	Kraftfahrzeug
Loggia/Balk	Loggia mit Balkon
lt	laut
m	mit
m²	Quadratmeter
N	Norden
Nr	Nummer
NW	Nutzwert
OG	Obergeschoß
ON	Ordnungsnummer
s	siehe
RNW	Regelnutzwert
Technik	Technikraum
u D	unter Dach
vH	von Hundert (%)
W	Wohnung
Wc	Wasser-Closet
WE-	Wohnungseigentums-
Wo/Ko/Ess	Wohnküche: Wohnen, Kochen, Essen,
Ziff	Ziffer
ZL	Zahl
Z	Zuschlag

02.10.2023

G U T A C H T E N

gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 idgF

Mitschastraße 26, 2130 Mistelbach
KG 15028 Mistelbach, EZ 5850, Grst Nr 497, .359

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idgF.
befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

40 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

15 Wohnungen
1 Geschaft
Abstellplätze:
24 Abstellplätze für KFZ im Freien

Somit befinden sich iSd § 2 (2) letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

24 Abstellplätze für KFZ

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

Datum	GZ	Inhalt
10.05.2019	Zl. B-2018-1180-00432	Errichtung 3 geschoss. Mehrfamilienwohnhaus
29.09.2023	?	1. Planwechsel
?		2. Planwechsel

Ergeht nachrichtlich an die Baubehörde ARCH DI GISELHEID THIE