

# NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
für die Liegenschaft in

**Preßburger Straße 4, 2421 Kittsee**  
**Gst.Nr. 414/2, EZ 2120**  
**Katastralgemeinde 32012 Kitsee, BG Neusiedl am See**

Grundlagen :

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 58/2018
- 2) Bescheide und Einreichungen:  
Einreichplan von Kadlec Architekten, Hubsteingasse 28 in 2700 Wiener Neustadt von 07/2018, Bescheid der Baubehörde Kitsee mit der Zahl 131-9/046-2018 vom 19.12.2018, zur Verfügung gestellt vom AG
- 3) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z2 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 58/2018 der Architektin Dipl.-Ing. Ulrike Koeck vom 02.05.2022
- 4) Grundbuchsauszug Abfragedatum vom 02.05.2022
- 5) Nutzflächenaufstellung – Beilage 1 zum Nutzwertgutachten
- 6) Anordnung KFZ Abstellplätze - Beilage 2 zum Nutzwertgutachten

Wien, am 02.05.2022

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

**12 Selbständig  
wohnungseigentumstaugliche  
Objekte**

Diese gliedern sich wie folgt:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Häuser (Wohnungen)	5	5	0
Lager	1	1	0

**Es ist keine Hauswartwohnung vorgesehen.**

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 sowie im Sinne des §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

gesamt 8 Stellplätze für KFZ  
**davon 6 wohnungseigentumstauglich**  
und 2 allgemein (P2 + P6)\*

*\* aufgrund des dahinterliegenden Technikraumes, welche nur über den Stellplatz begangen werden kann, nicht eigentumsfähig.*

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentums-tauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Technikraum	2	0	2

\*die Rohdachböden von Top A, B, C und D sind aufgrund der Verbundenheit als Zuschläge zu bewerten und daher nicht in der Liste angeführt.

## ERLÄUTERUNGEN

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Das fiktive Vergleichsobjekt, für das der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine Wohnung, die zumindest über Zimmer, Vorraum, Bad und separates WC verfügt.
- 2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. §8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.
- 3) Die Terrassen, Balkone und Loggien werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25 % des RNW für Balkone u. Terrassen, 50 % für Loggien), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002. Vorgärten, Gärten, Rohdachböden welche als Zuschlag zu bewerten sind, werden analog zu obigen Ausführungen mit 10% angesetzt.
- 4) Die Flächen wurden den vorne angeführten Plänen entnommen.

### Folgende Regelnutzwerte pro m<sup>2</sup> wurden festgelegt:

Wohnung (Haus)	RNW	1,0/m <sup>2</sup>
Lager	RNW	0,4/m <sup>2</sup>
KFZ Abstellplatz	RNW	0,5/m <sup>2</sup>
Rohdachboden als Zuschlag	RNW	0,1/m <sup>2</sup>

### Folgende Zu- und Abschläge kommen zur Anwendung:

<b>Nutzwert / m<sup>2</sup> der jeweiligen Wohnung</b>	
Lage an der Straße im EG	-5

## Nutzwertberechnung

Hinweis: **2 Stellplätze P2 sowie P6** bleiben im allgemeinen Eigentum, da über sie jeweils der Zugang / die Zufahrt zu dahinterliegenden Allgemeinflächen und – einrichtungen erfolgt (Technikraum).

Preßburger Str. 4 2421 Kitsee	Zu- und Abschläge in %	EG	OG	OG	OG	OG	KG
		Top E	Top A	Top B	Top C	Top D	Lager
Regelnutzwert RNW		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,40
<b>Nutzwert / m<sup>2</sup> der jeweiligen Wohnung</b>		<b>0,950</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,400</b>
Lage an der Straße im EG	-5	x					
<b>Nutzfläche WE-Objekt</b>	m <sup>2</sup>	160,07	68,57	73,61	73,84	69,89	78,06
	NW	152,07	68,57	73,61	73,84	69,89	31,22
		<b>152</b>	<b>69</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>31</b>
Zuschlag: Rohdachboden	m <sup>2</sup>		16,76	23,09	22,33	16,18	
			<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	
Zuschlag: Terrasse	m <sup>2</sup>		14,04	14,28	14,28	13,88	
			<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	
<b>Summe der Nutzwerte</b>		<b>152</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>75</b>	<b>31</b>
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile		<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>

Preßburger Str. 4 2421 Kitsee	Zu- und Abschläge in %	EG	EG	EG	EG	EG	EG
		Stellplatz P1	Stellplatz P3	Stellplatz P4	Stellplatz P5	Stellplatz P7	Stellplatz P8
Regelnutzwert RNW		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
<b>Nutzwert / m<sup>2</sup> der jeweiligen Wohnung</b>		<b>0,500</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>
Lage an der Straße im EG	-5						
<b>Nutzfläche WE-Objekt</b>	m <sup>2</sup>	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
	NW	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Zuschlag: Rohdachboden	m <sup>2</sup>						
Zuschlag: Terrasse	m <sup>2</sup>						
<b>Summe der Nutzwerte</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile		<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>529</b>

## Zusammenfassung

Hinweis: 2 Stellplätze P2 sowie P6 bleiben im allgemeinen Eigentum, da über sie jeweils der Zugang / die Zufahrt zu dahinterliegenden Allgemeinflächen und – einrichtungen erfolgt (Technikraum).

WE-Objekt	Lage	Art	Zubehör	Nutz- werte
Top E	EG	Wohnung		152
Top A	OG	Wohnung		75
Top B	OG	Wohnung		80
Top C	OG	Wohnung		80
Top D	OG	Wohnung		75
Lager	KG	Lager		31
Stellplatz P1	EG	Abstellplatz für KFZ		6
Stellplatz P3	EG	Abstellplatz für KFZ		6
Stellplatz P4	EG	Abstellplatz für KFZ		6
Stellplatz P5	EG	Abstellplatz für KFZ		6
Stellplatz P7	EG	Abstellplatz für KFZ		6
Stellplatz P8	EG	Abstellplatz für KFZ		6
<b>Summe aller Nutzwerte</b>				<b>529</b>

**Die Summe aller Nutzwerte ist 529.**

## Beilage 1: Nutzflächenaufstellung

<b>Top E</b>	<b>EG</b>	Büro	25,87 m <sup>2</sup>	
		Eingang	13,18 m <sup>2</sup>	
		Wohn- u. Esszimmer	41,98 m <sup>2</sup>	
		Küche	12,61 m <sup>2</sup>	
		Schlafzimmer	15,57 m <sup>2</sup>	
		Schlafzimmer	15,77 m <sup>2</sup>	
		Garderobe	5,92 m <sup>2</sup>	
		Badezimmer	4,92 m <sup>2</sup>	
		Toilette	2,16 m <sup>2</sup>	
		Flur	22,09 m <sup>2</sup>	
		<i>Summe</i>		<b>160,07 m<sup>2</sup></b>

---

<b>Top A</b>	<b>OG</b>	Badezimmer	3,92 m <sup>2</sup>	Terrasse	14,04 m <sup>2</sup>
		Toilette	1,53 m <sup>2</sup>		
		Schlafzimmer	12,49 m <sup>2</sup>	<u>Zuschlag:</u>	
		Schlafzimmer	12,34 m <sup>2</sup>	Rohdachboden	16,76 m <sup>2</sup>
		Wohnzimmer	38,29 m <sup>2</sup>		
		<i>Summe</i>			<b>68,57 m<sup>2</sup></b>

---

<b>Top B</b>	<b>OG</b>	Badezimmer	3,96 m <sup>2</sup>	Terrasse	14,28 m <sup>2</sup>
		Toilette	1,74 m <sup>2</sup>		
		Wohnzimmer	35,73 m <sup>2</sup>	<u>Zuschlag:</u>	
		Küche	5,84 m <sup>2</sup>	Rohdachboden	23,09 m <sup>2</sup>
		Zimmer	13,17 m <sup>2</sup>		
		Zimmer	13,17 m <sup>2</sup>		
		<i>Summe</i>			<b>73,61 m<sup>2</sup></b>

---

<b>Top C</b>	<b>OG</b>	Badezimmer	3,97 m <sup>2</sup>	Terrasse	14,28 m <sup>2</sup>
		Toilette	1,74 m <sup>2</sup>		
		Küche	5,87 m <sup>2</sup>		
		Wohnzimmer	35,93 m <sup>2</sup>	<u>Zuschlag:</u>	
		Zimmer	13,16 m <sup>2</sup>	Rohdachboden	22,33 m <sup>2</sup>
		Zimmer	13,17 m <sup>2</sup>		
		<i>Summe</i>	<b>73,84 m<sup>2</sup></b>		

<b>Top D</b>	<b>OG</b>	Badezimmer	4,79 m <sup>2</sup>	Terrasse	13,88 m <sup>2</sup>
		Küche	5,85 m <sup>2</sup>		
		Toilette	1,67 m <sup>2</sup>		
		Wohnzimmer	32,73 m <sup>2</sup>	<u>Zuschlag:</u>	
		Zimmer	11,95 m <sup>2</sup>	Rohdachboden	16,18 m <sup>2</sup>
		Zimmer	12,90 m <sup>2</sup>		
		<i>Summe</i>	<b>69,89 m<sup>2</sup></b>		

<b>Lager 1</b>	<b>KG</b>	Lager	78,06 m <sup>2</sup>		
		<i>Summe</i>	<b>78,06 m<sup>2</sup></b>		

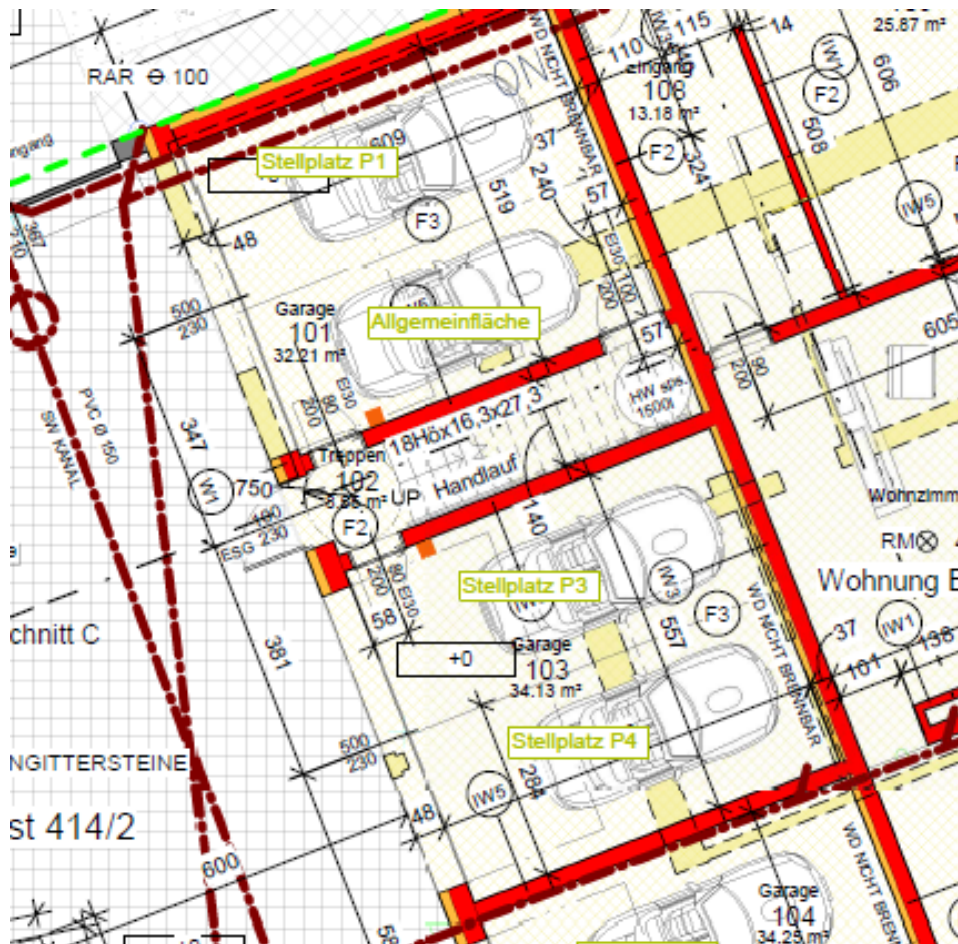


## Beilage 2: Anordnung Stellplätze (ohne Maßstab!)

Übersicht:



**Stellplatz P1 – P4:**





**Stellplatz P5 – P8:**

