

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft:

Adresse: 2542 Kottingbrunn, Lärchengasse 5
Einlagezahl: 2693
Grundstücks.nr.: 614/62
Grundbuch: 04016 Kottingbrunn
Bezirksgericht: Baden

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des §9 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002 -BGBL .Nr.70/2002 i.d.F.Novelle 2022, BGBl.I Nr.222/2021

Wien, am 11.06.2025

Allgemeine Angaben:

Auftraggeber: Jaschabau GmbH
1220, Schillingstraße 14a

Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhanden Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft

Einlagezahl 2693 Grundbuch 04016 Kottingbrunn
zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 idF. der Novelle 2022.

Bewertungsstichtag: 11.06.2025

Unterlagen/Grundlagen:

- das Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 idF. der Novelle 2022
- Grundbuchsatz
- die Nutzflächen sind aus genehmigten Bauplänen ermittelt
- Baubescheide
- behördlich genehmigte Baupläne
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG
- Erfahrungswerte der MA25 über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten nach dem WEG 2002, Stand Oktober 2006

behördliche Baugenehmigungen:

AZ: BAU-7-2025 vom 2.4.2025

Befund:**Grundbuchsstand:**

Adresse: 2542 Kottingbrunn, Lärchengasse 5
Einlagezahl: 2693
Grundstücks.nr.: 614/62
Grundbuch: 04016 Kottingbrunn
Bezirksgericht: Baden

Beschreibung der Liegenschaft:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Doppelhaus mit Erdgeschoß und einem Obergeschoß.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs.2 des WEG 2002 id. F. der Novelle 2022 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

insgesamt: 6 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

2	Wohnungen
0	sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
4	Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

davon wurden bewertet:

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnung	2	0
Abstellplatz KFZ	4	0

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Sämtliche nicht ausdrücklich angeführten Teile der Liegenschaft verbleiben im gemeinsamen Eigentum

Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte von der Sachverständigen nach den Einreichplänen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungen. Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF der Novelle 2022 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF der Novelle 2022.

Zur einfacheren bildlichen Darstellung der Urkunde wurden die angeführten Zahlen auf drei Kommastellen gerundet. Bei der Berechnung der Nutzwerte wurde jedoch im Hintergrund mit den genauen Zahlen ohne Kommastellenbegrenzung gerechnet.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF der Novelle 2022).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF Novelle 2022).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF der Novelle 2022 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die Top 1 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Top.

Regelnutzwerte

Es wurden folgende Regelnutzwerte für das gegenständliche Objekt festgesetzt:

RNW Wohnung 1,00

Zubehör

RNW Eigengarten 0,10

KFZ-Abstellplätze

RNW KFZ-Abstellplatz im Freien 0,25

Es wurden folgende Zu- und Abschläge angewandt:

Abschläge Bezeichnung %

Zuschläge	Bezeichnung	%
-----------	-------------	---

Loggien werden mit 50% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes bewertet.

Terrassen und Balkone werden bis zu einer Größe von 50% der dazugehörigen Wohnung mit 25% des Wohnungsnutzwertes bewertet, bei einer Größe von 50-100% mit 20% und bei einer Größe von über 100% der Wohnung mit 15% des Wohnungsnutzwertes der betreffenden Wohnung bewertet.

Top 1	Wohnung	EG, OG	Garten 1a; Garten 1b; Garten 1c	124,54 m ²	144
-------	---------	--------	---------------------------------------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 Obergeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	8,18 m ²
WC	1	1,79 m ²
Technikraum	1	8,51 m ²
Wohnküche	1	44,52 m ²
Vorraum	2	8,58 m ²
WC	2	1,41 m ²
Bad	2	7,47 m ²
AR	2	1,37 m ²
Zimmer	2	15,51 m ²
Zimmer	2	11,68 m ²
Zimmer	2	15,52 m ²
Summe Ebene	1	63,00 m ²
Summe Ebene	2	61,54 m ²
Gesamt	.	124,54 m ²
Zugang	1	19,16 m ²
Terrasse	1	18,00 m ²
AR	1	8,74 m ²
Zubehör		
Garten 1a	Eigengarten	78,30 m ²
Garten 1b	Eigengarten	12,48 m ²
Garten 1c	Eigengarten	4,74 m ²

Nutzwerte/m²

RNW

	Ebene	1	1,000
	Ebene	2	1,000
<i>Abschläge:</i>		Ebene	
<i>Zuschläge:</i>		Ebene	
Summe Zu- und Abschläge			
	Ebene		Nutzwert /m ²
0,00%	1		1,000
0,00%	2		1,000
	.		NW/m ²
Zugang	1	10%	0,100
Terrasse	1	25%	0,250
AR	1	25%	0,250
Zubehör			
Garten 1a	Eigengarten		0,100
Garten 1b	Eigengarten		0,100
Garten 1c	Eigengarten		0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	63,00 m ²	1,000	63,000	
Ebene 2	61,54 m ²	1,000	61,540	
			124,540	125
Zugang	19,16 m ²	0,100	1,916	2
Terrasse	18,00 m ²	0,250	4,500	5
AR	8,74 m ²	0,250	2,185	2
Zubehör				
Garten 1a	78,30 m ²	0,100	7,830	8
Garten 1b	12,48 m ²	0,100	1,248	1
Garten 1c	4,74 m ²	0,100	0,474	1
	Nutzwert			144

Top 2	Wohnung	EG, OG	Garten 2a; Garten 2b; Garten 2c	124,54 m ²	144
-------	---------	--------	---------------------------------------	-----------------------	-----

Ebene 1 Erdgeschoß
Ebene 2 Obergeschoß

Nutzflächenaufstellung

Raum	Ebene	Wohnnutzfläche
Vorraum	1	8,18 m ²
WC	1	1,79 m ²
Technikraum	1	8,51 m ²
Wohnküche	1	44,52 m ²
Vorraum	2	8,58 m ²
WC	2	1,41 m ²
Bad	2	7,47 m ²
AR	2	1,37 m ²
Zimmer	2	15,51 m ²
Zimmer	2	11,68 m ²
Zimmer	2	15,52 m ²
Summe Ebene	1	63,00 m ²
Summe Ebene	2	61,54 m ²
Gesamt		124,54 m ²
Zugang	1	19,16 m ²
Terrasse	1	18,00 m ²
AR	1	8,74 m ²
Zubehör		
Garten 2a	Eigengarten	78,30 m ²
Garten 2b	Eigengarten	12,48 m ²
Garten 2c	Eigengarten	4,74 m ²

Nutzwerte/m²		RNW		
		Ebene	1	1,000
		Ebene	2	1,000
<i>Abschläge:</i>			Ebene	
<i>Zuschläge:</i>				
Summe Zu- und Abschläge		Ebene		Nutzwert /m²
0,00%		1		1,000
0,00%		2		1,000
		.		NW/m²
Zugang		1	10%	0,100
Terrasse		1	25%	0,250
AR		1	25%	0,250
Zubehör				
Garten 2a	Eigengarten			0,100
Garten 2b	Eigengarten			0,100
Garten 2c	Eigengarten			0,100

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Ebene 1	63,00 m ²	1,000	63,000	
Ebene 2	61,54 m ²	1,000	61,540	
			124,540	125
Zugang	19,16 m ²	0,100	1,916	2
Terrasse	18,00 m ²	0,250	4,500	5
AR	8,74 m ²	0,250	2,185	2
Zubehör				
Garten 2a	78,30 m ²	0,100	7,830	8
Garten 2b	12,48 m ²	0,100	1,248	1
Garten 2c	4,74 m ²	0,100	0,474	1
	Nutzwert			144

PKW 1	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz im Freien	12,68 m ²	3
-------	----------------	----------------------------	----------------------	---

Nutzflächenaufstellung	
Art	Nutzfläche
Stellplatz	12,68 m ²

Nutzwerte/m²

KFZ-Abstellplatz im Freien	RNW	0,250

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz	12,68 m ²	0,250	3,170	3
	Nutzwert			

PKW 2	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz im Freien	13,44 m ²	3
-------	----------------	----------------------------	----------------------	---

Nutzflächenaufstellung

Art	.	Nutzfläche
Stellplatz	.	13,44 m ²

Nutzwerte/m²

KFZ-Abstellplatz im		
Freien	RNW	0,250

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz	13,44 m ²	0,250	3,360	3
			Nutzwert	3

PKW 3	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz im Freien	13,44 m ²	3
-------	----------------	----------------------------	----------------------	---

Nutzflächenaufstellung

Art	.	Nutzfläche
Stellplatz	.	13,44 m ²

Nutzwerte/m²

KFZ-Abstellplatz im		
Freien	RNW	0,250

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz	13,44 m ²	0,250	3,360	3
			Nutzwert	3

PKW 4	KFZ-Stellplatz	KFZ-Abstellplatz im Freien	12,68 m ²	3
-------	----------------	----------------------------	----------------------	---

Nutzflächenaufstellung

Art	.	Nutzfläche
Stellplatz	.	12,68 m ²

Nutzwerte/m²

KFZ-Abstellplatz im		
Freien	RNW	0,250

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Stellplatz	12,68 m ²	0,250	3,170	3
			Nutzwert	3

ZUSAMMENFASSUNG

Objekt	WE-Objekt	Zubehör	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	Mindestanteile	% Anteile
Top 1	Wohnung	Garten 1a; Garten 1b; Garten 1c	EG, OG	124,54 m ²	144	288 / 600	48,00%
Top 2	Wohnung	Garten 2a; Garten 2b; Garten 2c	EG, OG	124,54 m ²	144	288 / 600	48,00%
PKW 1	KFZ-Stellplatz		KFZ-Abstellplatz im Freien	12,68 m ²	3	6 / 600	1,00%
PKW 2	KFZ-Stellplatz		KFZ-Abstellplatz im Freien	13,44 m ²	3	6 / 600	1,00%
PKW 3	KFZ-Stellplatz		KFZ-Abstellplatz im Freien	13,44 m ²	3	6 / 600	1,00%
PKW 4	KFZ-Stellplatz		KFZ-Abstellplatz im Freien	12,68 m ²	3	6 / 600	1,00%
Gesamtnutzwert				300	600 / 600		100,00%

Wien, 11.06.2025

Gutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBL 70/2002 idF. der Novelle 2022 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen Selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Adresse: 2542 Kottingbrunn, Lärchengasse 5

Einlagezahl: 2693

Grundstücks.nr.: 614/62

Grundbuch: 04016 Kottingbrunn

Bezirksgericht: Baden

Grundlagen: wie Nutzwertgutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBL 70/2002 idF. der Novelle 2022 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und Sonstiger Selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen: 2 Gesamtanzahl

Sonstige Selbständige Räumlichkeiten: 0 Gesamtanzahl

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des §6 WEG 2002, BGBL 70/2002 idF. der Novelle 2022 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

4 Abstellplatz(plätze) für Kraftfahrzeuge

diese gliedern sich wie folgt auf:

4 KFZ-Abstellplatz im Freien

insgesamt **6 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

AZ: BAU-7-2025 vom 2.4.2025



2542 Kottingbrunn, Lärchengasse 5
LAGEPLAN

HAUS		PKW	
TOP 1	84,14m ²	PKW 1	12,68m ²
TOP 2	84,14m ²	PKW 2	13,44m ²
GARTEN		PKW 3	13,44m ²
Garten 1a	78,30m ²	PKW 4	12,68m ²
Garten 1b	12,48m ²	ZUGANG	
Garten 1c	4,74m ²	Zugang 1	19,16m ²
Garten 2a	78,30m ²	Zugang 2	19,16m ²
Garten 2b	12,48m ²	AR	
Garten 2c	4,74m ²	AR 1	10,22m ²
TERRASSE		AR 2	10,22m ²
Terrasse 1	18,00m ²	ALLGEMEINFLÄCHE	
Terrasse 2	18,00m ²	Allgemeinfläche 1	13,34m ²
		Allgemeinfläche 1	13,34m ²
		SUMME	533,00m ²

