

NUTZWERTGUTACHTEN

Geschäftszahl G250301

Exemplar 1 von 2

gem. §9 Abs.1 WEG 2002 idgF der WRN 2006
zur Ermittlung der Nutzwerte auf der Liegenschaft

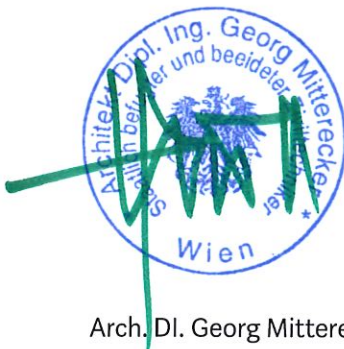
Krautäckergasse 28

7301 Deutschkreutz

GstNr. 1232/2

EZ. 2051

KG 33003 Deutschkreutz



Arch. DI. Georg Mittrecker

Wien, 31.03.2025

0/	INHALT	
1/	ALLGEMEINES	3
	Gegenstand des Gutachtens	
	Zweck des Gutachtens	
	Auftraggeber	
	Gutachter	
	Grundlagen des Gutachtens	
2/	NUTZWERTZUSAMMENFASSUNG	4
3/	ZUORDNUNGSTABELLE	5
4/	ERLÄUTERUNGEN ZUM NUTZWERT	6
	Regelnutzwerte	
	Abstriche zu den Regelnutzwerten	
	Zuschläge zu den Regelnutzwerten	
5/	BERECHNUNG DER NUTZWERTE	8
6/	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	10
7/	ANHANG	12
	Grundbuchsatzzug vom 19.02.2025	

BEILAGEN

- B 1/** Gutachten G250302, vom 31.03.2025 von Arch. DI. Georg Mitterecker
gem. §6 Abs.1 WEG idF. der WRN 2006
- B 2/** Bestandsplan (inkl. Flächenangaben) vom 31.03.2025 (Planversion 13) des
Bmstr. DI. (FH) Gerhard Trimmel, Josefsweg 7, 7311 Neckenmarkt

1/ ALLGEMEINES

1.1/ Gegenstand des Gutachtens

Wohnhaus und Cottage Krautäckergasse 28, 7301 Deutschkreutz
GstNr. 1232/2, EZ. 2051, KG 33003 Deutschkreutz

1.2/ Zweck des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte für das oa. Wohnhaus und Cottage
gemäß §9 (1) WEG 2002, idF. der WRN 2006

1.3/ Auftraggeber

Peter Lakatos
Krautäckergasse 28
7301 Deutschkreutz

1.4/ Gutachter

HMA Architektur ZT GmbH
Arch. DI. Georg Mitterecker
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Längenfeldgasse 27/B/11
1120 Wien

1.5/ Grundlagen

1.5.1/ Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG idF. der WRN 2006),
BGBl. I Nr. 70/ 2002, idF. BGBl. I 124/ 2006

1.5.2/ Gutachten gemäß §6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 idF. der WRN 2006 des
Arch. DI. Georg Mitterecker, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker,
vom 31.03.2025, G250302

1.5.3/ Grundbuchsauszug zu EZ. 2051 KG 33003 Deutschkreutz vom 19.02.2025

1.5.4/ Richtlinien für die Nutzwertberechnung der Stadt Wien/ MA 25,
Stand Oktober 2006

2/ NUTZWERTZUSAMMENFASSUNG

Haus	TürNr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	Gesamt NW	Mindestanteil	Mindestanteil x2
Cottage 1	Tür1	Erdgeschoss	Wohnung	57	57 / 612	114 / 1224
Haus (straßenseitig)	Tür2	Erdgeschoss	Wohnung	88	88 / 612	176 / 1224
Haus (straßenseitig)	Tür3	Erdgeschoss	Wohnung	84	84 / 612	168 / 1224
Haus (straßenseitig)	Tür4	1.Stock	Wohnung	120	120 / 612	240 / 1224
Haus (straßenseitig)	Tür5	1.Stock	Wohnung	59	59 / 612	118 / 1224
Haus (straßenseitig)	Tür6	2.Stock	Wohnung	34	34 / 612	68 / 1224
Cottage 2	Tür7	2.Stock	Wohnung	138	138 / 612	276 / 1224
		Erdgeschoss	STELLPLATZ	4	4 / 612	8 / 1224
		Erdgeschoss	STELLPLATZ	4	4 / 612	8 / 1224
		Erdgeschoss	STELLPLATZ	4	4 / 612	8 / 1224
		Erdgeschoss	STELLPLATZ	4	4 / 612	8 / 1224
		Erdgeschoss	STELLPLATZ	4	4 / 612	8 / 1224
		Erdgeschoss	STELLPLATZ	4	4 / 612	8 / 1224
		Erdgeschoss	STELLPLATZ	8	8 / 612	16 / 1224
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile				612	612 / 612	1224 / 1224

Laut dem gemäß §6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 idF. der WRN 2006 erstellten Gutachten des
Arch. DI. Georg Mittrecker, G250302, vom 31.03.2025 befinden sich auf der Liegenschaft

Krautäckergasse 28,
7301 Deutschkreutz,
GstNr. 1332/2,
EZ. 2051,
KG 33003 Deutschkreutz

7 wohnungseigentumstaugliche Objekte

die sich auflgliedern wie folgt:

	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen (Haus straßenseitig)	5	5	0
Wohnungen (Cottage1 & 2)	2	2	0

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende,
den wohnungseigentumstauglichen Objekten zugeordnete Räumlichkeiten
(Zubehörteile gem. §2 Abs. 3 WEG 2002 idF. WRN 2006)

	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Abstellräume	3	3	0
Lager	1	1	0

Weiters befinden sich im Sinne des §2 Abs. 2, WEG idf. WRN 2006 auf der Liegenschaft

7 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

4/ ERLÄUTERUNGEN ZUM NUTZWERT

4.1/ Der Nutzwert ist gem. §2 Abs. 8 WEG 2002 die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen und Abstrichen für werterhöhende und wertvermindernde Eigenschaften desselben.

4.2/ Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte (RNW) wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
Als Vergleichswohnung wird eine fiktive 80 m² große Wohnung, welche im Erdgeschoß des Gebäudes liegt, in den Hof hin orientiert ist und aus Vorraum (VR) bzw. Garderobe; Bad mit Waschbecken, Badewanne und Toilette (WC); Küche oder Kochgelegenheit; einem Zimmer besteht, Beheizung mit Gas-Zentralheizung, angenommen.
Verbesserungen, die von den Wohnungsnutzern auf eigene Kosten durchgeführt wurden, bleiben unberücksichtigt.

4.3/ Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteils wird nach Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs.1 WEG 2002, idF. WRN 2006). Nutzwerte von Zubehöriteilen iSd. §8 Abs.2 WEG 2002, idF WRN 2006 deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.
Die angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/ m² der zugehörigen selbständigen Einheit.

4.4/ Regelnutzwerte

RNW Wohnung	1,00
RNW Garten	0,05
RNW Terrasse mit direkter Verbindung zu Whg.	0,3
RNW Wintergarten	75% des zugehörigen Wohnnutzwertes
RNW Einlagerungsraum im. EG, gemauert	0,2
RNW Kellerraum mit Fenster	0,4
RNW KFZ Stellplatz im Freien	0,3 (bis 50% des RNW eines Abstellplatzes für KFZ in Garage von 0,6)

4.5/ Abstriche und Zuschläge zu den Regelnutzwerten

A1	-2,5%	kein Vorraum oder Garderobe
A2	-5,0%	Lage unter Terrasse
A3	-10,0%	Beheizung mit Einzelholzöfen
Z1	+10,0%	Zuschlag für Wohnung mit anschließendem zugeordnetem Garten
Z2		Zuschlag für Wohnung mit Terrasse gem. §8, Abs.2 Zuschlag ist in einer ganzen Zahl (mind. 1) auszudrücken, und dem Nutzwert der Wohnung hinzuzurechnen. <u>Berechnung des Nutzwertzuschlages für Terrasse:</u> Nutzfläche bis 1/2 der zugehörenden Wohnnutzfläche +25,0% des zugehörenden Wohnnutzwertes Nutzfläche von 1/2 bis 1/1 der zugehörenden Wohnnutzfläche +20,0% des zugehörenden Wohnnutzwertes Nutzfläche über 1/1 der zugehörenden Wohnnutzfläche +15,0% des zugehörenden Wohnnutzwertes
Z3	+2,5 %	WC in eigenem Raum
Z4	+ 30,0%	Zuschlag für kleine Fläche

5/ BERECHNUNG DER NUTZWERTE

	TürNr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NFL [m²]	RNW	Zu/ Abschlag [Z,A]	Summe [Z,A]	NW/m²	Einzel NW	Gesamt NW
Wohnung	1	EG	Wohnung	49,940	1,000	A1, A3, Z1	-2,50%	0,975	48,69	49
Cottage 1		EG	Terrasse	11,030	0,244	Z2		0,244	2,69	3
		EG	Garten	102,425	0,050			0,050	5,12	5
										57
Wohnung	2	EG	Wohnung	82,290	1,000	A2, Z1	5,00%	1,050	86,40	86
Haus (straßenseitig)		EG	Garten	32,987	0,050			0,050	1,65	2
										88
Wohnung	3	EG	Wohnung	74,440	1,000	Z1	10,00%	1,100	81,88	82
Haus (straßenseitig)		EG	Garten	42,135	0,050			0,050	2,11	2
										84
Wohnung	4	1.Stock	Wohnung	106,300	1,000	A1, Z3	0,00%	1,000	106,30	106
Haus (straßenseitig)		1.Stock	Terrasse	63,450	0,200	Z2		0,200	12,69	13
		EG	AR	3,650	0,200			0,200	0,73	1
										120
Wohnung	5	1.Stock	Wohnung	58,000	1,000			1,000	58,00	58
Haus (straßenseitig)		EG	AR	3,650	0,200			0,200	0,73	1
										59
Wohnung	6	1.Stock	Wohnung	25,080	1,000	A1, Z3, Z4	30,00%	1,300	32,60	33
Haus (straßenseitig)		EG	AR	4,720	0,200			0,200	0,94	1
										34
Wohnung	7	1.Stock	Wohnung	71,260	1,000	A1, A3, Z1	-2,50%	0,975	69,48	69
Cottage 2		EG	Garten	709,995	0,050			0,050	35,50	36
		EG	Lager (Keller mit Fenster)	82,560	0,400			0,400	33,02	33
										138
		im Freien	KFZ Stellplatz 1	13,750	0,300			0,300	4,13	4
										4
		im Freien	KFZ Stellplatz 2	13,750	0,300			0,300	4,13	4
										4

TürNr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NFL [m²]	RNW	Zu/ Abschlag [Z,A]	Summe [Z,A]	NW/m²	Einzel NW	Gesamt NW
	im Freien	KFZ Stellplatz 3	13,750	0,300			0,300	4,13	4
									4
	im Freien	KFZ Stellplatz 4	13,750	0,300			0,300	4,13	4
									4
	im Freien	KFZ Stellplatz 5	13,750	0,300			0,300	4,13	4
									4
	im Freien	KFZ Stellplatz 6	13,750	0,300			0,300	4,13	4
									4
	im Freien	KFZ Stellplatz 7	26,475	0,300			0,300	7,94	8
									8

6/ NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Haus	TürNr.	RaumNr	Geschoss	Bestandsgegenstand	Einzelnutzfläche [m²]	Gesamtnutzfläche [m²]
Cottage 1	1	01_ 01	EG	Küche	12,450	
		01_ 02	EG	Zimmer	15,870	
		01_ 03	EG	WC/Bad	3,420	
		01_ 04	EG	AR	5,150	
		01_ W1	EG	Wintergarten	13,050	49,940
		01_ T1	EG	Terrasse	11,030	11,030
		01_ G1	EG	Garten	102,425	102,425
Haus (straßenseitig) 2	2	02_ 01	EG	Vorraum	6,570	
		02_ 02	EG	Zimmer	11,660	
		02_ 03	EG	Wohnen-Essen	33,560	
		02_ 04	EG	Küche	4,330	
		02_ 05	EG	Zimmer	16,850	
		02_ 06	EG	Bad+WC	9,320	82,290
		02_ G1	EG	Garten	32,987	32,987
Haus (straßenseitig) 3	3	03_ 01	EG	Garderobe	4,640	
		03_ 02	EG	Bad+WC	5,760	
		03_ 03	EG	Zimmer	40,050	
		03_ 04	EG	Zimmer	23,990	74,440
		03_ G1	EG	Garten	42,135	42,135
Haus (straßenseitig) 4	4	04_ 01	1.Stock	Wohnzimmer	41,320	
		04_ 02	1.Stock	Raum	13,540	
		04_ 03	1.Stock	Zimmer	18,680	
		04_ 04	1.Stock	WC	1,400	
		04_ 05	1.Stock	Bad	5,690	
		04_ W1	1.Stock	Wintergarten	25,670	106,300
		04_ T1	1.Stock	Terrasse	63,450	63,450
		04_ AR	EG	AR	3,650	3,650

	TürNr.	RaumNr	Geschoss	Bestandsgegenstand	Einzelnutzfläche [m²]	Gesamtnutzfläche [m²]
Wohnung Haus (straßenseitig)	5	05_ 01	1.Stock	Garderobe	5,320	
		05_ 02	1.Stock	Wohnzimmer	12,840	
		05_ 03	1.Stock	Zimmer	24,750	
		05_ 04	1.Stock	Bad+WC	2,740	
		05_ 05	1.Stock	Zimmer	12,350	58,000
		05_ AR	EG	AR	3,650	3,650
Wohnung Haus (straßenseitig)	6	06_ 01	1.Stock	Wohnzimmer	21,380	
		06_ 04	1.Stock	Bad	2,700	
		06_ 05	1.Stock	WC	1,000	25,080
		06_ AR	EG	AR	4,720	4,720
Wohnung Cottage 2	7	07_ 01	EG	Wohnzimmer	22,380	
		07_ 02	EG	Küche-Essen	13,480	
		07_ 03	EG	Zimmer	10,200	
		07_ 04	EG	Bad	4,700	
		07_ 05	EG	WC	1,390	
		07_ W1	EG	Wintergarten	19,110	71,260
		07_ AR	EG	Lager (Keller mit Fenster)	82,560	82,560
		07_ G1	EG	Garten	709,995	709,995
			im Freien	KFZ Stellplatz 1	13,750	13,750
			im Freien	KFZ Stellplatz 2	13,750	13,750
			im Freien	KFZ Stellplatz 3	13,750	13,750
			im Freien	KFZ Stellplatz 4	13,750	13,750
			im Freien	KFZ Stellplatz 5	13,750	13,750
			im Freien	KFZ Stellplatz 6	13,750	13,750
			im Freien	KFZ Stellplatz 7	13,750	
				Rangierfläche	12,725	26,475

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33003 Deutschkreutz
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

EINLAGEZAHL 2051

Letzte TZ 110/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1232/2		GST-Fläche *	1802	
		Bauf. (10)	494	
		Sonst (50)	1308	Krautäckergasse 28

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Peter Lakatos

GEB: 1966-03-26 ADR: Vorgartenstraße 63/53-54, Wien 1020

a 4391/2018 Kaufvertrag 2018-11-20 Eigentumsrecht

b 110/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-17 für Treuhänder

Mag. Barbara Bauer, geb 1969-02-11

***** C *****

1 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.02.2025 16:32:58

NUTZWERTGUTACHTEN

BEILAGEN

gem. §9 (1) WEG 2002 idF. der WRN 2006
zur Ermittlung der Nutzwerte auf der Liegenschaft

Krautäckergasse 28
7301 Deutschkreutz
GstNr. 1232/2
EZ. 2051
KG 33003 Deutschkreutz

Arch. DI. Georg Mitterecker

Wien, 26.03.2025

B 1/ Gutachten G250302, vom 31.03.2025 von Arch. DI. Georg Mitterecker
gem. §6 Abs.1 WEG idF. der WRN 2006

GUTACHTEN

Geschäftszahl G250302

Exemplar 1 von 2

gemäß §6 (1) Z.2 WEG 2002 idF. der WRN 2006
wird über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten auf der Liegenschaft

Krautäckergasse 28

7301 Deutschkreutz

GstNr. 1232/2, EZ. 2051, KG 33003 Deutschkreutz

hiermit gutachtlich festgestellt:

Auf genannter Liegenschaft befinden sich im Sinne des WEG §2(2)

7 wohnungseigentumstaugliche Objekte

die sich aufgliedern wie folgt:

wohnungseigentumstaugliches Objekt	Anzahl
Wohnungen (Haus straßenseitig, Cottage 1&2)	7
Sonstige selbständige Räumlichkeiten	4

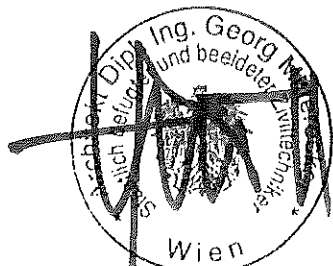
Weiters befinden sich auf der Liegenschaft im Sinne des WEG §2(2)

7 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß §6 (2) WEG 2002 idF. der WRN 2006 wie folgt:

Bestandsplan V12 vom 31.03.2025 des Bmstr. DI. (FH) Gerhard Trimmel,
Josefsweg 7, 7311 Neckenmarkt

Wien, 31.03.2025



Arch. DI. Georg Mitterecker
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Mitglied der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

ergeht nachrichtlich an Bauamt d. Gemeinde Deutschkreutz

B 2/ Bestandsplan (inkl. Flächenangaben) vom 31.03.2025 (Planversion 13) des
Bmstr. DI. (FH) Gerhard Trimmel, Josefsweg 7, 7311 Neckenmarkt

