

---

**2486 Siegersdorf, Mitterweg 23**

---

**Vorläufiges Nutzwertgutachten  
für die Festsetzung der Nutzwerte  
gemäß § 6 Abs. 1 WEG 2002  
für die Liegenschaft  
2486 Siegersdorf, Mitterweg 23  
EZ 823, GST NR. 1202/2, 1202/3, 1203/2, 1203/3,  
KG 04110 Siegersdorf**

**GUTACHTEN**

MAG. GEORG STRAFELLA

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Vorgehensweise und Prämissen der Bewertung .....	3
1.3. Grundlagen .....	3
<b>2. BEFUND .....</b>	<b>4</b>
2.1. Nutzflächenaufstellung .....	4
2.2. Klassifizierung der Nutzwerte.....	7
<b>3. GUTACHTEN SELBSTSTÄNDIGE EINHEITEN .....</b>	<b>8</b>
<b>4. GUTACHTEN NUTZWERTBERECHNUNG UND AUFSTELLUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ANLAGEN.....</b>	<b>12</b>
5.1. Grundbuchsauszug .....	12

# 1. ALLGEMEINES

---

## 1.1. Auftrag

**Gegenstand** des Nutzwertgutachtens ist die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 6 Abs. 1 WEG 2002 für die Liegenschaft EZ 823, Gst. Nr. 1202/2, 12020/3, 1203/2 und 1203/32, KG 04110 Siegersdorf an der Adresse 2480 Siegersdorf, Mitterweg 23.

**Auftraggeberin** ist die LOS 51 Bauträger GmbH, 1180 Wien, Dittesgasse 14/1.

**Bewertungsstichtag** ist der 09.12.2020.

## 1.2. Vorgehensweise und Prämissen der Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt auf Basis der Baubewilligung vom 02.09.2020 für die Grundstücke 1202/2, 12020/3, 1203/2 und 1203/32 sowie der jeweiligen Einreichpläne bewilligt am 02.09.2020.

## 1.3. Grundlagen

- Auskünfte der Auftraggeberin
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
- Baubewilligungen vom 02.09.2020 für die Grundstücke 1202/2, 12020/3, 1203/2 und 1203/32, AZ BAU-310-23-01/2020, BAU-310-23-02/2020, BAU-310-23-03/2020, BAU-310-23-04/2020
- Einreichpläne, bewilligt am 02.09.2020, AZ BAU-310-23-01/2020, BAU-310-23-02/2020, BAU-310-23-03/2020, BAU-310-23-04/2020
- Grundbuchsauszug vom 11.11.2020

## 2. BEFUND

### 2.1. Nutzflächenaufstellung

Die Nutzflächenaufstellung basiert auf den am 02.09.2020 bewilligten Einreichplänen.

Erdgeschoß	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	Gartenflächen in m <sup>2</sup>	Stellplatzfläche in m <sup>2</sup>	Top	Nutzung
VR	9,43				Top A1	Wohnung
WC	2,05				Top A1	Wohnung
Zimmer	10,03				Top A1	Wohnung
AR	2,15				Top A1	Wohnung
Wohnraum	30,57				Top A1	Wohnung
Technik	4,44				Top A1	Technikraum
Hof			13,96		Top A1	Hof
Terrasse		12,00			Top A1	Terrasse
Gartenfläche			104,02		Top A1	Garten
VR	9,43				Top A2	Wohnung
WC	2,05				Top A2	Wohnung
Zimmer	10,03				Top A2	Wohnung
AR	2,15				Top A2	Wohnung
Wohnraum	30,58				Top A2	Wohnung
Technik	4,44				Top A2	Technikraum
Hof			13,96		Top A2	Hof
Terrasse		12,00			Top A2	Terrasse
Gartenfläche			138,69		Top A2	Garten
VR	9,43				Top B1	Wohnung
WC	2,05				Top B1	Wohnung
Zimmer	10,03				Top B1	Wohnung
AR	2,15				Top B1	Wohnung
Wohnraum	30,57				Top B1	Wohnung
Technik	4,44				Top B1	Technikraum
Hof			13,96		Top B1	Hof
Gartenfläche			161,05		Top B1	Garten
VR	9,43				Top B2	Wohnung
WC	2,05				Top B2	Wohnung
Zimmer	10,03				Top B2	Wohnung
AR	2,15				Top B2	Wohnung
Wohnraum	30,58				Top B2	Wohnung
Technik	4,44				Top B2	Technikraum
Hof			13,96		Top B2	Hof
Gartenfläche			173,80		Top B2	Garten
VR	9,43				Top C1	Wohnung
WC	2,05				Top C1	Wohnung
Zimmer	10,03				Top C1	Wohnung
AR	2,15				Top C1	Wohnung
Wohnraum	30,57				Top C1	Wohnung
Technik	4,44				Top C1	Technikraum
Hof			13,96		Top C1	Hof
Gartenfläche			173,06		Top C1	Garten

VR					Top C2	Wohnung
VR	9,43				Top C2	Wohnung
WC	2,05				Top C2	Wohnung
Zimmer	10,03				Top C2	Wohnung
AR	2,15				Top C2	Wohnung
Wohnraum	30,58				Top C2	Wohnung
Technik	4,44				Top C2	Technikraum
Hof			13,96		Top C2	Hof
Gartenfläche			165,60		Top C2	Garten
VR	9,43				Top D1	Wohnung
WC	2,05				Top D1	Wohnung
Zimmer	10,03				Top D1	Wohnung
AR	2,15				Top D1	Wohnung
Wohnraum	30,57				Top D1	Wohnung
Technik	4,44				Top D1	Technikraum
Hof			13,96		Top D1	Hof
Terrasse		12,00			Top D1	Terrasse
Gartenfläche			116,97		Top D1	Garten
VR	9,43				Top D2	Wohnung
WC	2,05				Top D2	Wohnung
Zimmer	10,03				Top D2	Wohnung
AR	2,15				Top D2	Wohnung
Wohnraum	30,58				Top D2	Wohnung
Technik	4,44				Top D2	Technikraum
Hof			13,96		Top D2	Hof
Terrasse		12,00			Top D2	Terrasse
Gartenfläche			142,87		Top D2	Garten
Stellplatz				12,50	Stellplatz 1 Haus A	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 2 Haus A	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 3 Haus A	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 4 Haus A	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 1 Haus B	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 2 Haus B	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 3 Haus B	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 4 Haus B	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 1 Haus C	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 2 Haus C	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 3 Haus C	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 4 Haus C	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 1 Haus D	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 2 Haus D	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 3 Haus D	Stellplatz
Stellplatz				12,50	Stellplatz 4 Haus D	Stellplatz
<b>Gesamt</b>	<b>469,36</b>	<b>48,00</b>	<b>1 287,74</b>	<b>200,00</b>		

Obergeschoß	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	Gartenflächen in m <sup>2</sup>	Stellplatzfläche in m <sup>2</sup>	Top	Nutzung
VR	9,67				Top A1	Wohnung
Bad	8,26				Top A1	Wohnung
Zimmer	15,79				Top A1	Wohnung
Zimmer	17,68				Top A1	Wohnung
Terrasse		11,52			Top A1	Terrasse
VR	9,68				Top A2	Wohnung
Bad	8,26				Top A2	Wohnung
Zimmer	15,80				Top A2	Wohnung
Zimmer	17,67				Top A2	Wohnung
Terrasse		11,11			Top A2	Terrasse
VR	9,67				Top B1	Wohnung
Bad	8,26				Top B1	Wohnung
Zimmer	15,79				Top B1	Wohnung
Zimmer	17,68				Top B1	Wohnung
Terrasse		11,52			Top B1	Terrasse
VR	9,68				Top B2	Wohnung
Bad	8,26				Top B2	Wohnung
Zimmer	15,80				Top B2	Wohnung
Zimmer	17,67				Top B2	Wohnung
Terrasse		11,11			Top B2	Terrasse
VR	9,67				Top C1	Wohnung
Bad	8,26				Top C1	Wohnung
Zimmer	15,79				Top C1	Wohnung
Zimmer	17,68				Top C1	Wohnung
Terrasse		11,52			Top C1	Terrasse
VR	9,68				Top C2	Wohnung
Bad	8,26				Top C2	Wohnung
Zimmer	15,80				Top C2	Wohnung
Zimmer	17,67				Top C2	Wohnung
Terrasse		11,11			Top C2	Terrasse
VR	9,67				Top D1	Wohnung
Bad	8,26				Top D1	Wohnung
Zimmer	15,79				Top D1	Wohnung
Zimmer	17,68				Top D1	Wohnung
Terrasse		11,52			Top D1	Terrasse
VR	9,68				Top D2	Wohnung
Bad	8,26				Top D2	Wohnung
Zimmer	15,80				Top D2	Wohnung
Zimmer	17,67				Top D2	Wohnung
Terrasse		11,11			Top D2	Terrasse
<b>Gesamt</b>	<b>411,20</b>	<b>90,52</b>	<b>0,00</b>			

Geschoss	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	Gartenflächen in m <sup>2</sup>	Stellplatzfläche in m <sup>2</sup>	Summe
Erdgeschoß	469,36	48,00	1 287,74	200,00	2 005,10
Obergeschoß	411,20	90,52	0,00		501,72
<b>Gesamt</b>	<b>880,56</b>	<b>138,52</b>	<b>1 287,74</b>		<b>2 506,82</b>

## 2.2. Klassifizierung der Nutzwerte

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbstständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird gemäß § 8 Abs. 1 WEG 2002 unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt.

Regelnutzwerte:

<b>Regelnutzwerte</b>	
<b>Objekttypus</b>	<b>Regel- Nutzwert</b>
<b>RNW Wohnung</b>	1,00
<b>RNW Technikraum</b>	0,40
<b>RNW Terrasse</b>	0,25
<b>RNW Hof</b>	0,10
<b>RNW Garten</b>	0,10
<b>RNW Stellplatz</b>	0,80
<b>RNW Stapelparker</b>	0,60

Es wurden keine Ab- und Zuschläge berechnet.

---

### 3. GUTACHTEN SELBSTSTÄNDIGE EINHEITEN

---

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 festgestellt, dass sich auf der Liegenschaft

2486 Siegersdorf, Mitterweg 23

24 Wohnungseigentums taugliche Objekte

befinden:

8 Wohnungen

Wohnung Top A1: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

Wohnung Top A2: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

Wohnung Top B1: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

Wohnung Top B2: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

Wohnung Top C1: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

Wohnung Top C2: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

Wohnung Top D1: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

Wohnung Top D2: Wohnung, Technikraum, Terrasse, Hof, Garten

16 Stellplätze

Stellplatz 1 Haus A

Stellplatz 2 Haus A

Stellplatz 3 Haus A

Stellplatz 4 Haus A

Stellplatz 1 Haus B

Stellplatz 2 Haus B

Stellplatz 3 Haus B

Stellplatz 4 Haus B

Stellplatz 1 Haus C

Stellplatz 2 Haus C

Stellplatz 3 Haus C

Stellplatz 4 Haus C

Stellplatz 1 Haus D

Stellplatz 2 Haus D

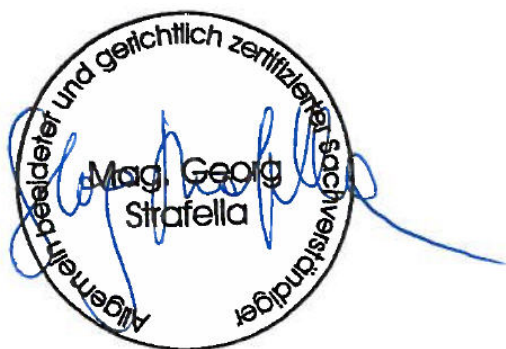
Stellplatz 3 Haus D

Stellplatz 4 Haus D

Die übrigen Flächen bleiben Allgemeineigentum.



Wien, am 28.12.2020  
gez.



Mag. Georg Strafella  
Immobilien Sachverständiger  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

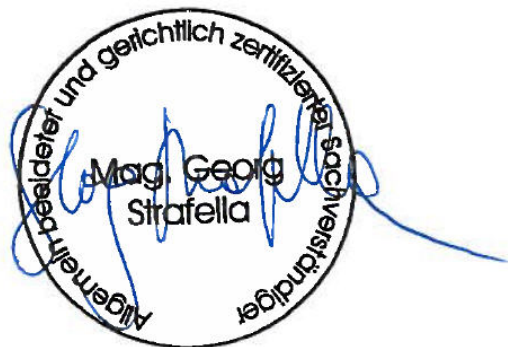
## 4. GUTACHTEN NUTZWERTBERECHNUNG UND AUFSTELLUNG

Nutzwerte									
Einheit/Top	Geschosslage	Bestand-gegenstand	Fläche in m <sup>2</sup>	Regel-Nutzwert	Nutzwert per m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert	Nutzwert-anteil
Top A1	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	124	10,54%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Terrasse	12,00	0,25	0,25	12,00	3		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	104,02	0,10	0,10	104,02	10		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,52	0,25	0,25	11,52	3		
Top A2	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	128	10,88%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Terrasse	12,00	0,25	0,25	12,00	3		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	138,69	0,10	0,10	138,69	14		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		
Top B1	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	127	10,79%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	161,05	0,10	0,10	161,05	16		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,52	0,25	0,25	11,52	3		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		
Top B2	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	128	10,88%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	173,80	0,10	0,10	173,80	17		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		
Top C1	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	128	10,88%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	173,06	0,10	0,10	173,06	17		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,52	0,25	0,25	11,52	3		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		
Top C2	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	128	10,88%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	165,60	0,10	0,10	165,60	17		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		
Top D1	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	126	10,71%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Terrasse	12,00	0,25	0,25	12,00	3		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	116,97	0,10	0,10	116,97	12		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,52	0,25	0,25	11,52	3		
Top D2	Erdgeschoß	Wohnung	54,23	1,00	1,00	54,23	54	128	10,88%
	Erdgeschoß	Technikraum	4,44	0,40	0,40	4,44	2		
	Erdgeschoß	Terrasse	12,00	0,25	0,25	12,00	3		
	Erdgeschoß	Hof	13,96	0,10	0,10	13,96	1		
	Erdgeschoß	Garten	142,87	0,10	0,10	142,87	14		
	Obergeschoß	Wohnung	51,40	1,00	1,00	51,40	51		
	Obergeschoß	Terrasse	11,11	0,25	0,25	11,11	3		

Stellplatz 1 Haus A	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 2 Haus A	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 3 Haus A	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 4 Haus A	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 1 Haus B	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 2 Haus B	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 3 Haus B	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 4 Haus B	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 1 Haus C	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 2 Haus C	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 3 Haus C	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 4 Haus C	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 1 Haus D	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 2 Haus D	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 3 Haus D	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
Stellplatz 4 Haus D	Erdgeschoß	Stellplatz	12,50	0,80	0,80	12,50	10	10	0,85%
<b>Summe</b>			2 506,82			2 506,82	1 177	1 177	100,00%

Wien, am 28.12.2020

gez.



Mag. Georg Strafella  
 Immobiliensachverständiger  
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 5. ANLAGEN

### 5.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04110 Siegersdorf EINLAGEZAHL 823  
BEZIRKSGERICHT Baden

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 621/2020

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1202/2	G Landw(10)	* 589	
1202/3	G Landw(10)	* 673	
1203/2	G Landw(10)	* 589	Mitterweg 23
1203/3	G Landw(10)	* 894	
GESAMTFLÄCHE		2745	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 620/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 1202/2 1202/3 1203/2 1203/3 aus  
EZ 202 203

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

LOS 51 Bauträger GmbH (FN 511488p)

ADR: Dittesgasse 14/1, Wien 1180

a 620/2020 Kaufvertrag 2019-07-16 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 621/2020 Pfandurkunde 2019-07-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.400.000,--

für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 621/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 823 KG 04110 Siegersdorf C-LNR 1

EZ 85 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 97

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

11.11.2020 14:45:46

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger