

Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002

Die Empfehlungen wurden zuletzt in SV 2007/4, 194 veröffentlicht. Der Arbeitskreis „Nutzwert“ hat Anpassungen diskutiert, und das Ergebnis wurde beim 20. Brandlhof-Fortbildungsseminar des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband für Oberösterreich und Salzburg, von SR Dipl.-Ing. Werner BÖHM am 24. 4. 2010 präsentiert. Unter Berücksichtigung der anschließenden Diskussion wurden die nachstehenden Empfehlungen formuliert und von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Nutzwert“ Ing. Rudolf ALLERSTORFER, Reg.-Rat Günter APFELTHALER, SR Dipl.-Ing. Werner BÖHM, Bmstr. Ing. Peter GRÜCK, Dr. Peter HEINDL, Ing. Mag. arch. Horst HOLSTEIN, Dr. Erich KAUFMANN, Baurat h.c. Dipl.-Ing. Rainer J. KÖNIG, Fritz Geza PIWETZ, Ing. Peter PLESCHBERGER und KR Gerhard STELLER akkordiert.

A. Allgemeines

- A.1.** Bei den folgenden Empfehlungen für den Ansatz von Nutzwertfaktoren bzw von Zu- und Abschlägen ist zu beachten, dass es sich in der Regel um eine Bandbreite handelt, innerhalb welcher die Sachverständigen die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen haben. Im Regelfall dient der Nutzwert zur Aufteilung der Aufwendungen einer Liegenschaft.
- A.2.** Der Katalog der Empfehlungen ist nicht vollzählig. Örtliche besondere Lagen und Gegebenheiten des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes innerhalb der Liegenschaft, insbesondere wenn sich dort Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten befinden, sind gesondert zu berücksichtigen.
- A.3.** Die Wertansätze im Nutzwertgutachten beziehen sich nur auf die inneren Verhältnisse einer Liegenschaft und sind nicht mit anderen Liegenschaften vergleichbar.
- A.4.** Die Ansätze von Nutzwertfaktoren bzw von Zu- und Abschlägen sind nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.
- A.5.** Von diesen Empfehlungen abweichende Bewertungsmethoden können dessen ungeachtet ebenfalls sachgerecht sein.
- A.6.** Im Nutzwertgutachten ist jenes Wohnungseigentumsobjekt festzuhalten, für welches der Regelnutzwert pro Quadratmeter von 1,00 gilt. Es ist zu beschreiben. Dabei kann es sich sowohl um eine Wohnung als auch um eine sonstige selbstständige Räumlichkeit handeln.
- A.7.** Auch bei Wohnungseigentumsobjekten, die mit dem Regelnutzwert 1,00 bewertet sind, sind Zuschläge für Balkone und Terrassen sowie für die Zubehörobjekte ebenfalls gesondert zu berechnen und auszuweisen.
- A.8.** Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten rechnerisch nicht übersteigen (§ 8 Abs 3 WEG 2002). Diese Bestimmung gilt auch für wert erhöhende Umstände.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Umwandlung eines Zubehör-Abstellplatzes in ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt ein Widerspruch zu § 9 Abs 5 WEG 2002 auftreten kann.
- A.9.** Der Nutzwert einer Garage als sonstige selbstständige Räumlichkeit mit mehr als zwei Stellplätzen ist die Summe der Nutzwerte der Stellplatzflächen zuzüglich eines Nutzwertbetrages, der sich wie folgt errechnet: Von der Gara-

gengesamtfläche inklusive der Abfahrts- bzw Auffahrtsrampe und Schleuse ist das Doppelte der Stellplatzflächen summe zu subtrahieren und ein sich daraus allenfalls ergebender positiver Restbetrag mit einem Drittel des Nutzwertes für den Stellplatz zu multiplizieren.

1. Wohnungen

1.1. Wohnnutzfläche $NW/m^2 = 1,00$

1.1.1. Zu- und Abschläge für Lage

- 1.1.1.1. Unterstes Wohngeschoß unter Niveau (Souterrain bzw Keller) von -15 % bis -30 %
- 1.1.1.2. Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) unmittelbar an der Straße von -5 % bis -15 %
nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten) bis -10 %
- 1.1.1.3. Hochparterre (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) unmittelbar an der Straße bis -10 %
nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten) bis -5 %
- 1.1.1.4. Erster Stock (bzw erstes Vollgeschoß über dem Erdgeschoß) kein Abschlag
- 1.1.1.5. Weitere Geschoße über dem ersten Stock
Haus mit Lift kein Abschlag
Haus ohne Lift: jedes weitere Obergeschoß je bis -3 %
- 1.1.1.6. Lage im Terrassengeschoß (zB Penthouse) oder terrassengeschoß-ähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft) bis +25 %
- 1.1.1.7. Nordlage bei Wohnungen bis -5 %
- 1.1.1.8. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang bis -5 %
- 1.1.1.9. Lage unter Flachdach oder Terrasse bis -5 %
- 1.1.1.10 direkte Straßenlage bis -10 %

1.1.2. Reihen- oder Einfamilienhaus

Zuschlag für Reihen- und Einfamilienhaus zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnhäuser errichtet wurden bis +10 %

1.1.3. Zu- und Abschläge für Ausstattungsunterschiede im Vergleich zur Regelwohnung

- 1.1.3.1. Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung bis +/-10 %
- 1.1.3.2. Bade- oder Duschaum (zeitgemäße Badegelegenheit iSd § 15a Abs 1 Z 1 und 2 MRG) bis +/-10 %
- 1.1.3.3. WC im Wohnungsverband bis +/-10 %
- 1.1.3.4. weiteres WC im Wohnungsverband bis je +5 %
- 1.1.3.5. Wasseranschluss im Wohnungsverband bis +/-5 %
- 1.1.3.6. Vorraum +/-2,5 %
- 1.1.3.7. bessere oder schlechtere Grundrisslösung (zB Nutzflächenrelationen) bis +/-15 %
- 1.1.3.8. Gangküche bis -5 %
- 1.1.3.9. Kochnische bei Einzelraumwohnung bis -5 %
- 1.1.3.10. Dachgeschoßwohnung: Räume mit Dachschrägen ab Raumhöhe über 1,5 m bis -15 %
Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m bis -80 %
- 1.1.3.11. Baulich verbundene Spitzböden oder sonstige Stauräume bis -90 %

1.2. Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)

40 % bis 50 % des Regelnutzwertes von 1,00

1.3. Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)

50 % bis 75 % des Regelnutzwertes von 1,00

1.4. Voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)

100 % des NW/m² der betreffenden Wohnung

1.5. Ausstattung mit offenem Balkon und/oder Terrasse

Die Zuschläge für die Ausstattung mit offenen Balkonen und/oder Terrassen werden ausgehend von der Fläche ermittelt. Neben der gesamten Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes ist die Fläche des Balkons und/oder der Terrasse gesondert anzuführen.

Gemäß § 8 Abs 2 WEG 2002 sind die Zuschläge für offene Balkonen und/oder Terrassen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Es gilt die Rundungsbestimmung des § 8 Abs 1 WEG 2002 erster Satz.

5 % bis 35 % des Regelnutzwertes von 1,00 in Abhängigkeit der Lage, Größe, Figuration und Flächenrelation des Balkons und/oder der Terrasse zur Nutzfläche des WE-Objektes.

1.6. Substandardwohnung

Darunter versteht man eine Wohnung ohne WC und/oder Wasserentnahme im Inneren. Der Nutzwert richtet sich jeweils nach der Ausstattung der Regelwohnung.

- 1.6.1. Regelwohnung Kategorie A (§ 15a Abs 1 Z 1 MRG)
Merkmale: Nutzfläche mindestens 30 m², automatische stationäre Heizung, zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis -30 %

- 1.6.2. Regelwohnung Kategorie B (§ 15a Abs 1 Z 2 MRG)
Merkmale: zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis -20 %
- 1.6.3. Regelwohnung Kategorie C (§ 15a Abs. 1 Z 3 MRG)
Merkmale: WC und Wasseranschluss im Inneren bis -10 %

2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten

Nachstehende Empfehlungen gelten für **gemischt genutzte Liegenschaften**, in denen das Vergleichsobjekt eine Regelwohnung ist. Diese Werte gelten für straßenseitige, erdgeschoßige Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen. Weitere Flächen (Nebenflächen) sind aufgrund ihrer Lage und Nutzbarkeit (Nebenräume) entsprechend abgestuft anzusetzen.

2.1. Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen

NW/m² = 1,00

- 2.1.1. sehr gute Lage, im Kernbereich einer Stadt von +50 % bis +100 %
- 2.1.2. gute Lage, außerhalb des Ortskernes bis +50 %
- 2.1.3. durchschnittliche Lage, Randlage NW/m² bis -50 %

2.2. Büroräume, Ordinationen uÄ NW/m² von 0,90 bis 1,20

2.3. Werkstätten NW/m² von 0,50 bis 1,00

2.4. Lagerräume NW/m² von 0,25 bis 0,50

2.5. PKW-Einzelgarage NW/m² von 0,50 bis 1,00

2.6. Abgeschlossene Garagenbox in Tiefgarage NW/m² von 0,50 bis 1,00

3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

3.1. Abstellplatz in einem Gebäude NW/m² von 0,5 bis 1,0
Abschlag für Doppelparker gut nutzbar bis -20 %
Abschlag für Doppelparker schwierig nutzbar bis -40 %

3.2. Abstellplatz im Freien, überdacht
60 % bis 80 % des Nutzwerts laut 3.1.

3.3. Abstellplatz im Freien, nicht überdacht
40 % bis 50 % des Nutzwerts laut 3.1.

4. Zubehörobjekte

Der Nutzwertfaktor von Zubehörobjekten richtet sich nach der Lage, der Größe, der Nutzbarkeit, der Beschaffenheit und der Ausstattung.

4.1. Gang-WC (Alleinbenützung) NW/m² von 0,40 bis 0,60

4.2. Kellerabteil, Kellerraum

5.2.1. Lattenverschlag NW/m² von 0,10 bis 0,20

5.2.2. gemauert, ohne Fenster NW/m² von 0,20 bis 0,40

5.2.3. gemauert, mit Fenster(n) NW/m² von 0,25 bis 0,45

4.3. Dachbodenabteil, Lattenverschlag NW/m² von 0,15 bis 0,20

4.4. Hausgarten NW/m² von 0,05 bis 0,15

4.5. Lagerplatz, sonstige Freiflächen NW/m² von 0,10 bis 0,25

4.6. Terrassen und Balkone als Zubehör NW/m² von 0,15 bis 0,25