

Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen veröffentlicht regelmäßig Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG (vgl. SV 1997/3, 20; SV 2003/2, 101; SV 2007/4, 194; SV 2010/3, 148). Zur Erörterung der zuletzt publizierten Empfehlungen und Abbildung von zwischenzeitlichen Änderungen in der Verkehrsauffassung hat der Hauptverband den Arbeitskreis „Nutzwerte“ wieder eingerichtet, der in fünf Arbeitssitzungen aktualisierte Empfehlungen ausgearbeitet hat. Der Arbeitskreis wurde geleitet von Architekt Dipl.-Ing. Roland POPP. Bei der Überarbeitung der Empfehlungen haben weiters verantwortlich mitgewirkt: Dipl.-Ing. Werner BÖHM, Architektin Dipl.-Ing. Karin FAZEKAS, Architektin Dipl.-Ing. Ulla FUSSENEGGER, Baumeister Ing. Dipl.-Ing. (FH) Peter GRÜCK, Ing. Kurt GUGGENBERGER, Ing. Mag. Georg HILLINGER, MRICS, CIS ImmoZert, Mag. Irene KRESCHISCHNIG, Ursula LEITNER-RITTENSCHÖBER, Ing. Peter PLESCHBERGER.

A. Allgemeines

Grundlage für die Art, Anzahl sowie Zweckbestimmung der wohnungseigentumstauglichen Objekte und späteren Wohnungseigentumsobjekte sind die zivilrechtliche Widmung und die behördlich bewilligten Baupläne samt Bescheiden; etwaige Abweichungen zu der tatsächlichen Nutzung und zivilrechtlichen Widmung sind im Vorfeld mit dem Auftraggeber abzuklären.

- 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. Die sich daraus ergebenden Nutzwerte bestimmen die Mindestanteile und damit im Regelfall die Verteilung der Erträge und Aufwendungen innerhalb der Liegenschaft; sie sind auch für das Stimmgewicht des jeweiligen Wohnungseigentümers bei Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft maßgeblich.
- A.2.** Der Katalog der Empfehlungen ist nicht vollzählig. Örtlich besondere Lagen und Gegebenheiten des einzelnen Wohnungseigentumsobjekts 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 auf die inneren Verhältnisse der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Nutzwerte ergeben sich aus der Bewertung der Nutzflächen nach den im Gesetz (§ 8 Abs 1 WEG) genannten Qualitätskriterien (analoges gilt für Zubehörobjekte und deren Flächen). Die nach der Verkehrsauffassung werterhöhenden oder wertmindernden Umstände (Zuschläge/Abstriche) für die Nutzwertfestsetzung dienen der gebäudeimmanenten Wertzuschreibung, sind aber auch von Marktbegebenheiten beeinflusst.
- A.4.** Die Ansätze von Nutzwertfaktoren bzw. von Zuschlägen und Abstrichen 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 als Vergleichsobjekt festzuhalten, für welches der

Regelnutzwert von 1,00 pro Quadratmeter gilt und dessen wertbestimmende Eigenschaften zu beschreiben sind. Dabei kann es sich sowohl um eine Wohnung als auch um eine sonstige selbstständige Räumlichkeit handeln. Es wird sich häufig empfehlen (und ist auch zulässig), von einem fiktiven Wohnungseigentumsobjekt auszugehen, etwa weil sich kein reales Objekt findet, das eine gute Referenz für die einzelnen Nutzwertkriterien darstellen würde oder weil im Zuge des weiteren Geschehens (allfällige Umplanungen, Bauführung, Wohnungseigentumsbegründung) noch relevante Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten stattfinden können.

- A.7.** Auch bei Wohnungseigentumsobjekten, für die der Regelnutzwert von 1,00 pro Quadratmeter gilt, sind Zuschläge für Balkone, Terrassen und sonstige baulich verbundene Bestandteile, die keine Nutzfläche nach § 2 Abs 7 WEG aufweisen (zB Kellerraum in einem Reihnhaus, der für Wohnzwecke nicht geeignet ist), sowie Zubehörobjekte gesondert zu berechnen und auszuweisen.
- A.8.** Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche auch bei Vorliegen werterhöhender Umstände – außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten – rechnerisch nicht übersteigen (§ 8 Abs 3 WEG).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Umwandlung eines Zubehör-Abstellplatzes in ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt ein Widerspruch zu § 8 Abs 3 WEG auftreten kann. Dies gilt nur im Fall der Nutzwertermittlung, jedoch nicht bei der Ermittlung von Jahresmietwerten.

- A.9.** Der Nutzwert einer Garage als sonstige selbstständige Räumlichkeit mit mehr als zwei Stellplätzen (Sammelgarage) ist die Summe der Nutzwerte der Stellplatzflächen zuzüglich eines Nutzwertbetrags, der sich wie folgt errechnet: Von der Garagengesamtfläche inklusive der Abfahrts- bzw. Auffahrtsrampe und Schleuse ist das Doppelte der Stellplatzflächensumme zu subtrahieren und ein sich daraus allenfalls ergebender positiver Restbetrag mit einem Drittel des Nutzwerts für den Stellplatz zu multiplizieren.

Bei der Ermittlung des Nutzwerts einer Sammelgarage ist darauf zu achten, dass bei einer nachträglichen Überführung in einzelne selbstständige Kfz-Stellplätze die Summe der Einzelnutzwerte dem Nutzwert der Sammelgarage entspricht.

1. Wohnungen

1.1. Wohnnutzfläche Regelnutzwert RNW/m² = 1,00

1.1.1. Zuschläge und Abstriche für Lage innerhalb des Gebäudes

- 1.1.1.1. Unterstes Wohngeschoß unter Niveau (Souterrain bzw Keller) von -15 % bis -30 %
- 1.1.1.2. Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) bis -15 %
- 1.1.1.3. Hochparterre (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) bis -10 %
- 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 -2,5 %
- 1.1.1.6. Lage im Terrassengeschoß mit Lift (zB Penthouse) oder terrassengeschoß-ähnliche Lage mit Lift (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft) bis +25 %
- 1.1.1.7. Nordlage der Haupträume von 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. 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. Zuschläge und Abstriche für Ausstattungsunterschiede im Vergleich zum Vergleichsobjekt (Regelwohnung)

- 1.1.3.1. Zentralheizung/Zentrale Klimatisierung, Etagenheizung/-kühlung oder gleichwertige Heizung/Kühlung bis +/-10 %
- 1.1.3.2. Je zusätzlichem Sanitärraum (Bad, Duschräum, WC, Wellnessraum) bis +5 %
- 1.1.3.3. Sanitärraum (WC, Bad) im Wohnungsverband (je nach Vergleichsobjekt) bis zu je +/-10 %
- 1.1.3.4. Wasseranschluss im Wohnungsverband (je nach Vergleichsobjekt) bis +/-5 %
- 1.1.3.5. Vorraum +/-2,5 %
- 1.1.3.6. Bessere oder schlechtere Grundrisslösung (zB Nutzflächenrelationen) bis +/-15 %
- 1.1.3.7. Gangküche bis -5 %
- 1.1.3.8. Kochnische bei Einzelraumwohnung bis -5 %
- 1.1.3.9. Dachgeschoßwohnung mit Dachschräge je nach Anteil an der Nutzfläche bis -15 %
- 1.1.3.10. Baulich verbundene Spitzböden bis -90 %

1.2. Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)

40 % bis 50 % des NW/m² des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts

1.3. Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)

50 % bis 75 % des NW/m² des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts

1.4. Voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)

100 % des NW/m² des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts

1.5. Ausstattung mit offenem Balkon und/oder Terrasse

5 % bis 35 % des NW/m² des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts in Abhängigkeit der Lage, Größe, Beschaffenheit, Figuration und Flächenrelation des Balkons und/oder der Terrasse zur Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts.

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

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

1.6. Substandardwohnung

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

- 1.6.1. Bei einer Kategorie A-Wohnung (§ 15a Abs 1 Z 1 MRG) als Vergleichsobjekt (Regelwohnung) Merkmale: Nutzfläche mindestens 30 m², automatische stationäre Heizung, zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis -30 %
- 1.6.2. Bei einer Kategorie B-Wohnung (§ 15a Abs 1 Z 2 MRG) als Vergleichsobjekt (Regelwohnung) Merkmale: Zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis -20 %
- 1.6.3. Bei einer Kategorie C-Wohnung (§ 15a Abs 1 Z 3 MRG) als Vergleichsobjekt (Regelwohnung) Merkmale: WC und Wasserentnahme im Inneren bis -10 %

2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten

Nachstehende Empfehlungen gelten für **gemischt genutzte Liegenschaften**, in denen das Vergleichsobjekt eine Regelwohnung mit einem RNW/m² von 1,00 ist.

Diese Werte gelten für straßenseitige, erdgeschoßige Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieräume, Büros und Ordinationen. Weitere Flächen (Nebenflächen) sind aufgrund ihrer Lage und Nutzbarkeit (Nebenräume) entsprechend abgestuft anzusetzen.

2.1. Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieräume, Büros, Ordinationen und Ähnliches

2.1.1. Bei einer sehr guten Lage der Liegenschaft, im Kernbereich einer Stadt bis zu einem
NW/m² von 2,00

2.1.2. Bei einer guten Lage der Liegenschaft, außerhalb des Ortskerns bis zu einem
NW/m² von 1,50

2.1.3. Bei einer durchschnittlichen Lage der Liegenschaft, Randlage bis zu einem NW/m² von 1,10

In begründeten Fällen kann der NW/m² von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, je nach Widmung, auch kleiner als 1,00 sein.

Bei einer ausgezeichneten Lage der Liegenschaft kann der NW/m² von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auch bis zu höchstens 3,00 erreichen.

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

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

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

2.5. 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 0,50 bis 1,00

3.1.1. Abschlag für Doppelparker gut nutzbar
bis -20 %

3.1.2. Abschlag für Doppelparker schwierig nutzbar
bis -40 %

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

3.3. Abstellplatz im Freien, nicht überdacht
40 % bis 50 % des Nutzwerts laut Punkt 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, Einlagerungsraum und Ähnliches

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

4.2.2. Massive Bauweise, ohne Fenster
NW/m² von 0,20 bis 0,40

4.2.3. Massive Bauweise, 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. Garten 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

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP
Vizepräsident des Hauptverbandes
der Gerichtssachverständigen