

Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 - Anpassung an die WRN 2006

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (BGBl I 2002/10) wurde durch die Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl I 2006/124) auch im Bereich der Nutzwertfest- bzw. neufestsetzung geändert. Es ist daher erforderlich, die zum WEG 2002 in „DER SACHVERSTÄNDIGE“ 2003/2, 101 veröffentlichten Empfehlungen anzupassen.

Die Änderungen sind kursiv hervorgehoben. Sie gehen auf einen Vorschlag von SR DI Werner Böhm und SR Dr. Peter Heindl zurück und wurden mit den Sachverständigen Ing Rudolf Allerstorfer, RegRat Günter Apfelthaler, Dr. Erich Kaufmann, Architekt Ing. Mag. Horst Holstein, KR Brigitte Jank, Dr. Erich Kaufmann, Baumeister Jakob Kirst, BR hc DI Rainer J. König, Fritz Geza Piwetz, Ing. Peter Pleschberger, KR Gerhard Steller und Peter Tischler akkordiert.

1. Allgemeines

1.1.

Im Nutzwertgutachten ist jenes Wohnungseigentumsobjekt festzuhalten, für welches der Regelnutzwert 1,00 gilt. Es ist genau zu beschreiben.

1.2.

Die Kriterien für Zu- und Abschläge gelten für alle Wohnungseigentumsobjekte, ausgenommen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

1.3.

Das Verhältnis des Nutzwertfaktors/m² zwischen einer Vergleichswohnung und einer sonstigen selbstständigen Räumlichkeit soll im Regelfall 1:2 nicht überschreiten.

1.4.

Jede Bewertung ist zu begründen; wird das in Pkt. 1.3. genannte Verhältnis überschritten, so ist dies gesondert zu begründen.

1.5.

Der Nutzwert eines Abstellplatzes *für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten rechnerisch nicht übersteigen (§ 8 Abs. 3 WEG idF WRN 2006).*

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umwandlung eines Zubehör-Abstellplatzes in ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt ein Widerspruch zu § 9 Abs. 5 WEG auftreten kann.

1.6.

Der Nutzwert einer Garage mit mehr als zwei Stellplätzen ist die Summe der Nutzwerte der Stellplatzflächen zuzüglich eines Nutzwertbetrages, 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 Nutzwertes für den Stellplatz zu multiplizieren.

1.7.

Bei den in der Folge empfohlenen Zu- und Abschlägen soll nicht übersehen werden, dass es sich dabei in der Regel um eine Bandbreite handelt, innerhalb welcher der Sachverständige die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen hat.

1.8.

Der Katalog der Empfehlungen ist nicht vollzählig. Örtliche besondere Lagen und Gegebenheiten des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes innerhalb der Wohnungseigentumsanlage, insbesondere wenn sich dort Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten befinden, sind immer zu berücksichtigen.

1.9.

Von diesen Empfehlungen abweichende Bewertungsmethoden können dessen ungeachtet ebenfalls sachgerecht sein.

2.

Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten

2.1.

Stockwerkslage

2.1.1.

Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller) von -15 % bis -30 %

2.1.2.

Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)
unmittelbar an der Straße von -5 % bis -15 %
nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten) bis -10 %

2.1 .3.

Hochparterre
unmittelbar an der Straße bis -10 %
nicht unmittelbar an der Straße (z. B. hofseitig, Vorgarten) bis 5 %

2.1 .4.

Erster Stock (bzw. erstes Vollgeschoss über dem Erdgeschoss) kein Abschlag

2.1.5.

Weitere Geschosse über dem ersten Stock
Haus mit Lift kein Abschlag
Haus ohne Lift: jedes weitere Obergeschoss je -2,5 %

2.1.6.

Lage im Terrassengeschoss (z. B. Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage
(je nach örtlicher Lage der Liegenschaft) bis 25 %

2.1.7.

Nordlage bei Wohnungen bis -5 %

2.1.8.

Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang bis 5 %

2.1.9.

Lage unter Flachdach oder Terrasse bis 5 %

2.2.

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

2.3.

Zu- und Abschläge für Ausstattungsunterschiede zur Vergleichswohnung

2.3.1.

Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung bis +/- 10 %

2.3.2.

Bade- oder Duschaum (zeitgemäße Badegelegenheit im Sinne des § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 MRG) bis +/-10 %

2.3.3.

weiteres Bad je +5 %

2.3.4.

weitere Dusche (bei Einzelkabine) je +2.5 %

2.3.5.

WC im Wohnungsverband bis +/-10 %

2.3.6.

weiteres WC im Wohnungsverband je +5 %

2.3.7.

Wasseranschluss im Wohnungsverband bis +/-5 %

2.3.8.

Vorraum +/- 2,5 %

2.3.9.

bessere oder schlechtere Ausstattung und Grundrisslösung bis +/- 10 %

2.3.10.

Gangküche - 5 %

2.3.11.

Kochnische bei Einzelraumwohnung - 5 %

2.3.12.

Bad und WC in einem Raum - 2,5 %

2.3.13.

schlechte Beleuchtung (z.B. Feuermauernähe, enge Höfe usw.) bis - 6 %

2.3.14.

Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschrägen) bis - 15 %

2.4.

Zu- und Abschläge für die Größe

2.4.1.

Zuschlag für kleine Nutzfläche bis + 30 %

2.4.2.

Abschlag für große Nutzfläche bis - 20 %

2.5.

Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)

40 % bis 50 % des Nutzwertes pro m² der betreffenden Wohnung

2.6.

Veranda (Tel. der Wohnnutzfläche)

75 % des Nutzwertes pro m² der betreffenden Wohnung

2.7.

voll ausgestalteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)

100 % des Nutzwertes pro m² der betreffenden Wohnung

2.8.

Ausstattung mit Terrasse bzw. Balkon

Bewertungsfaktor ist ein Prozentsatz zwischen 15 % und 25 % des dazugehörenden Wohnungsnutzwertes in Abhängigkeit vom Verhältnis zwischen der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes und der Fläche des Balkons oder der Terrasse sowie in Abhängigkeit von der Konfiguration. Das gerundete Produkt vom Bewertungsfaktor x Bodenfläche Terrasse/Balkon ist der Zuschlag für Ausstattung mit Terrasse/Balkon zum Wohnnutzwert. Neben der gesamten Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts ist die Fläche des Balkons oder der Terrasse gesondert anzuführen.

2.9.

Substandardwohnung

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

2.9.1.

Vergleichswohnung Kategorie A (§ 15 a Abs. 1 Z 1 MRG)

Merkmale: Nutzfläche mindestens 30 m², automatische stationäre Heizung, zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis -30 %

2.9.2.

Vergleichswohnung Kategorie B (§ 15 a Abs. 1 Z 2 MRG)

Merkmale: zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische bis - 20 %

2.9.3.

Vergleichswohnung Kategorie C (§ 15 a Abs. 1 Z. 3 MRG)

Merkmale: WC und Wasseranschluss im Inneren bis -10 %

3.

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

3.1.

Abstellplatz in einem Gebäude

Nutzwerte/m² = 0,5 bis 1,0

3.2.

Abstellplatz im Freien, überdacht

75% des Nutzwerts laut 3.1.

3.3.

Abstellplatz im Freien, nicht überdacht

50% des Nutzwerts laut 3.1.

4.
Zubehörobjekte

4.1.
Gang-WC (Alleinbenützung) Nutzwert/m² = 0,5

4.2.
Keller- und Dachbodenabteil, Kellerraum

4.2.1.
Lattenverschlag Nutzwert/m² = 0,15

4.2.2.
gemauert, ohne Fenster Nutzwert/m² = 0,20 bis 0,40

4.2.3.
gemauert, mit Fenster(n) Nutzwert/m² = 0,25 bis 0,45

4.3.
Terrassen und Balkone als Zubehör Bewertungsfaktor 0.15 bis 0.25