

Computergestützte Bewertungssystematik für die Nutzwertberechnung im Nutzwertgutachten

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth, MRICS

Dipl.-Ing. Jakob Mayer

01325523

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. JAKOB MAYER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "COMPUTERGESTÜTZTE BEWERTUNGSSYSTEMATIK FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG IM NUTZWERTGUTACHTEN", 174 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 04.10.2022

Unterschrift

Zusammenfassung

Um Wohnungseigentum in Österreich zu begründen, muss von einem Sachverständigen ein Nutzwertgutachten erstellt werden, mit dem Zweck, die Nutzwerte und in weiterer Folge die Mindestanteile der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Als Basis für die Ermittlung der Nutzwerte wird die Nutzfläche herangezogen, von welcher Zuschläge und Abstriche vorgenommen werden um den Wert des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes nach der Verkehrsauffassung zu erhöhen oder zu vermindern. Welche Faktoren wertbeeinflussende Eigenschaften haben wird im Wohnungseigentumsgesetz nicht abschließend und nur ungenau aufgezählt, es werden nur einige Beispiele wie die Zweckbestimmung, die Stockwerkslage, die Lage innerhalb eines Stockwerks oder die Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten angeführt. In welcher Höhe sich diese Zuschläge und Abstriche bewegen wird nicht definiert. In der Praxis wird deshalb meistens auf die Empfehlungen aus unterschiedlicher Literatur zurückgegriffen, welche eine Bandbreite an Empfehlungen über die Art und Höhe der Zuschläge und Abstriche beinhalten innerhalb welcher der Sachverständige die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigt hat um eine möglichst objektive Bewertung durchzuführen. Hierbei werden dem Sachverständigen bei vielen Kriterien hohe Spielräume ermöglicht, welche durch subjektive Einflussfaktoren in der Bewertung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Die Ansätze von diesen Nutzwertfaktoren bzw. von Zu- und Abschlägen in einem Gutachten nachzuvollziehen ist meist nicht oder nur schwer möglich, da nicht definiert wird unter welchen Voraussetzungen welche Faktoren in welcher Höhe Einfluss in die Bewertung genommen hätten. Dieser Spielraum fördert eine Intransparenz bei der Ermittlung der Nutzwerte und kann zum Nachteil bzw. Übervorteilung einzelner Wohnungseigentümer führen. In dieser Arbeit soll ein computergestütztes Bewertungssystem entwickelt werden, welches das Ziel hat Bewertungen im Nutzwertgutachten besser nachvollziehbarer und objektiver zu gestalten. Ein Bewertungskatalog soll Umstände umfangreich aufzählen, welche bei der Nutzwertberechnung eine Werterhöhung oder Wertverminderung zur Folge haben und auch genaue Indikatoren festlegen ab wann diese in welcher Höhe zu bewerten sind. Somit soll es für auch für einen Außenstehenden beurteilbar sein ob die Bewertung nachweisbar nach objektiven Kriterien erfolgt ist.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Nutzwertgutachtenerstellung	5
2.1	<i>Bewertungsmethodik</i>	6
2.2	<i>Grundlagenermittlung</i>	6
2.3	<i>Zuordnung der Einheiten und Flächen</i>	9
2.4	<i>Ermittlung der Nutzwerte</i>	12
2.5	<i>Empfehlungen und Bandbreiten</i>	15
2.6	<i>Genauigkeit der Nutzwertberechnung</i>	21
3	Computergestützte Bewertung	26
3.1	<i>Anforderungen</i>	26
3.2	<i>Benutzeroberfläche des Programmes</i>	27
3.3	<i>Arbeitsablauf des Benutzers</i>	30
4	Bewertungssystematik	31
4.1	<i>Zuordnung der Räume und Flächen</i>	31
4.2	<i>Bewertungskriterien</i>	42
4.2.1	<i>Wohnungen</i>	44
4.2.2	<i>Zuschläge</i>	55
4.2.3	<i>Zubehörobjekte</i>	58
4.2.4	<i>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge</i>	63
4.2.5	<i>Sonstige selbständige Räumlichkeiten</i>	64
4.2.6	<i>Vorauswahl der Bewertungskriterien</i>	67
5	Validierung	69
6	Zusammenfassung und Ausblick	74
	Literaturverzeichnis	76
	Abbildungsverzeichnis	77
	Anhang	78
	<i>Nutzwertgutachten</i>	78
	<i>Parifizierungspläne</i>	94
	<i>Planunterlagen</i>	98
	<i>Vergleich Empfehlungen</i>	105
	<i>Auszüge des Programms</i>	109
	<i>Lösungsschema Zuordnung der Räume und Flächen</i>	119
	<i>Bewertungskatalog</i>	124

1 Einleitung

Um Eigentum in Österreich zu erwerben, bedarf es grundsätzlich zweier Akte, welche im § 380 ABGB angeführt sind: „*Ohne Titel und rechtliche Erwerbungsart kann kein Eigentum erlangt werden.*“ Auch bei der Begründung von Wohnungseigentum bedarf es dieser zweier Akte. Einerseits der Titel, durch welchen Wohnungseigentum begründet wird, und andererseits der Modus (die Eintragung in das Grundbuch), durch welchen Wohnungseigentum erworben wird. Die Titel für die Begründung von Wohnungseigentum werden im Wohnungseigentumsgesetz 2022 § 3 Abs. 1 aufgezählt. Diese können begründet werden auf einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag), einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43, einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft oder einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz). (Hausmann, 2017)

Neben der schriftlichen Vereinbarung der Miteigentümer nach § 3 Abs. 1 Z 1 oder der gerichtlichen Entscheidung nach § 3 Abs. 1 Z 2 bis 4 sind dem Antrag auf Einverleibung noch folgende weitere Dokumente beizulegen (§ 6 Abs. 1 Z 2 u. Z 3):

- Die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und
- das Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1) oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2).

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte, also Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, welche im Gutachten nach § 6 Abs. 1 Z 2 ermittelt werden, dienen dem Nutzwertgutachten als Grundlage, wobei aufgrund zivilrechtlicher Widmungen diese auch nicht bewertet werden können und es somit möglich ist, dass diese auch im allgemein Teil der Liegenschaft verbleiben. (Derbolav, 2007)

Hauptaufgabe des Nutzwertgutachtens ist es die Nutzwerte der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte festzusetzen. Der Nutzwert wird im § 2 Abs. 8 als „*Maßzahl, mit*

der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet“. Als Basis für die Ermittlung der Nutzwerte wird dabei die Nutzfläche herangezogen, von welcher Zuschläge und Abstriche vorgenommen werden, um den Wert des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts nach der Verkehrsauffassung zu erhöhen oder zu vermindern. Die Nutzfläche stellt dabei die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen dar. Nicht zu berücksichtigen sind dabei Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte und Keller- und Dachbodenräume, jedoch nur soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Die Angabe der Nutzfläche erfolgt in Quadratmeter und ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Nur wenn Abweichungen von mehr als 3 vH erwiesen sind, ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. (Prader, 2011) Weitere Detailfragen zur Berechnung der Nutzfläche werden ausführlich in der Literatur erläutert, wie im Buch „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ (Böhm, Eckharter, Karl & Heindl, 2018), im „Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG igF“ (Wien, 2018) sowie in der ÖNORM B 1800 und im ÖNORM B 1800 Beiblatt. Die Nutzfläche stellt somit eine genau zu ermittelnde Größe mit wenig bis gar keinen Spielraum bei Interpretation von Detailfragen dar.

Anders sieht es jedoch bei den Zuschlägen und Abstrichen aus, mit welchen die Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts werterhöht oder wertvermindert wird. Im § 8 Abs. 1 werden diese nicht abschließend und nur ungenau aufgezählt, wie die Zweckbestimmung, die Stockwerkklasse, die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten. In welcher Höhe sich diese Zuschläge und Abstriche bewegen wird nicht definiert. In der Praxis wird deshalb meistens auf die Empfehlung aus unterschiedlicher Literatur zurückgegriffen, wie die „Empfehlung für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2022“ des Sachverständigenverbands, die „Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2022“ der MA 25 sowie das Buch „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ (Böhm, Eckharter, Karl & Heindl, 2018). Diese beinhalten Bandbreiten an Empfehlungen über die Art und Höhe der Zuschläge und Abstriche, innerhalb welcher der Sachverständige die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen hat, um eine möglichst objektive Bewertung durchzuführen. Es ist jedoch fraglich, inwieweit ein Sachverständiger in diesen Kriterien neutral, objektiv,

unvoreingenommen und sachlich bleiben kann. Eigene Wertvorstellungen, Emotionen und Erfahrungen werden immer, auch unbewusst, Einfluss in die Bewertung finden. Die Ansätze von diesen Nutzwertfaktoren bzw. von Zu- und Abschlägen in einem Gutachten nachzuvollziehen ist meist nicht oder nur schwer möglich, da nicht definiert wird unter welchen Voraussetzungen welche Faktoren in welcher Höhe Einfluss in die Bewertung genommen hätten. Dieser Spielraum fördert eine Intransparenz bei der Ermittlung der Nutzwerte und kann zu einer Benachteiligung bzw. Übervorteilung einzelner Wohnungseigentümer führen.

In den gängigen Empfehlungen werden Bandbreiten von einzelnen Zu- und Abschlagskriterien von +10 Prozent bzw. – 10 Prozent angegeben, bei einzelnen Faktoren sogar noch weitaus höhere von bis zu -30 Prozent bzw. +25 Prozent. Vergleicht man diese Bandbreiten mit der Genauigkeit der Nutzflächenberechnung, bei der die Nutzfläche nicht mehr als 3 Prozent von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen darf, so kann man feststellen, dass diese Genauigkeit bei weiterer Berechnung der Nutzwerte durch die Zu- und Abschläge schnell wieder relativiert wird, da hier ein sehr hoher, nicht definierter Spielraum vorhanden ist. Durch Summierung einzelner Faktoren würde dieser sogar noch weiter erhöht werden. Die festgelegten Höhen der Faktoren an sich sind selbst in den empfohlenen Bandbreiten, wenn überhaupt, nur sehr schwer überprüfbar.

Dass es bei solchen Bewertungssystematiken zu großen Unterschieden in den Ergebnissen kommen kann, zeigt ein Fall für die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses einer Wiener Kategorie-A-Wohnung (5 Ob 296/02v). Ähnlich wie bei der Nutzwertfestsetzung werden hier, ausgehend von der Nutzfläche, Zu- und Abschläge im Vergleich zu einer Normwohnung vorgenommen, woraus sich dann der zulässige Hauptmietzins ergibt. Das Erstgericht legte den zulässigen Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem mit monatlich 459,80 € fest, das Gericht in zweiter Instanz korrigierte diesen auf 547,52 € und der Oberste Gerichtshof stellte schlussendlich fest, dass 481,09 € gesetzmäßig sind. Drei verschiedene Gerichte kamen also zu drei verschiedenen Ergebnissen, die sich um mehr als 20 Prozent unterschieden. Es ist somit anzunehmen, dass auch bei der Berechnung der Nutzwerte unterschiedliche Sachverständige mit großer Wahrscheinlichkeit zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen würden, wobei jedes davon rechtmäßig sein kann. (Rosifka, 2010)

In der folgenden Masterthese wurde ein computergestütztes Bewertungssystem entwickelt, welches das Ziel hat, Bewertungen im Nutzwertgutachten nachvollziehbarer und objektiver zu gestalten. Ein Bewertungskatalog soll Umstände umfangreich aufzählen, welche bei der

Nutzwertberechnung eine Werterhöhung oder Wertverminderung zur Folge haben und auch genaue Indikatoren festlegen, ab wann diese in welcher Höhe zu bewerten sind. Somit soll es auch für einen Außenstehenden beurteilbar sein, ob die Bewertung nachweisbar objektiv nach definierten Kriterien erfolgt ist.

Andererseits soll auch die praxisnahe Anwendbarkeit im Vordergrund stehen. Die Vielzahl an Kriterien soll nicht zu einer Verkomplizierung der Bewertung beitragen, sondern durch die Computerunterstützung eine effiziente und übersichtliche Arbeitsweise ermöglichen. Gewisse Teilvorgänge der Bewertung sollen im Hintergrund des Programmes ablaufen, der Nutzer selbst soll nur die grundlegenden Daten und zutreffenden Verhältnisse der jeweiligen Wohnung auswählen, welche durch bestimmte Faktoren bereits vorsortiert und reduziert worden sind. So werden für die Bewertung eines Wohnungseigentumsobjekts nur ein paar Fragen aus dem gesamten Bewertungskatalog benötigt. Alle nicht zutreffenden oder Folgefragen werden dem Nutzer nicht angezeigt. Durch diese Teilautomatisierung und weiteren Hilfssysteme im Programm soll die Fehleranfälligkeit reduziert, die Effizienz gesteigert und eine frühe Delegierbarkeit im Büro ermöglicht werden.

Zuerst wird auf den Prozess und auf die Bewertungsmethodik bei der Nutzwertgutachtenerstellung eingegangen. Es werden die Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte miteinander verglichen und Probleme bei den Bewertungsspielräumen und der Nachvollziehbarkeit anhand eines Beispiels aufgezeigt. Basierend auf diese Überlegungen werden die Anforderungen an eine computergestützte Bewertung definiert, die Benutzeroberfläche des Programms erläutert und der Arbeitsablauf des Benutzers aufgezeigt. In weiterer Folge wird die eigentliche dahinterliegende Bewertungssystematik des Programms erklärt und die Bewertungskriterien definiert. Zum Schluss soll die Bewertungssystematik anhand eines Beispiels überprüft und die Ergebnisse diskutiert werden.

2 Nutzwertgutachtenerstellung

Bevor auf die computergestützte Bewertungssystematik eingegangen wird, soll zunächst die „klassische“ Bewertungsmethodik bei der Nutzwertgutachtenerstellung dargestellt werden. Anhand eines Beispiels sollen dabei Probleme bei einzelnen Bewertungskriterien bzw. bei den Bandbreiten den Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte aufgezeigt werden und die Nachvollziehbarkeit und Plausibilität diskutiert werden.

Als Beispiel soll eine Liegenschaft im südlichen Niederösterreich mit der Einlagezahl 1538 und der Grundstücksnummer 49/7 und .1293 in 2620 Neunkirchen herangezogen werden. Die gegenständliche Liegenschaft ist mit 2 Bauteilen bebaut. Der erste, vordere Bauteil an der Alleegasse besteht aus einem Erdgeschoß, Obergeschoß sowie aus einem Dachgeschoß und ist teilunterkellert. In diesem Bauteil sind 3 Wohnungen vorhanden. Der anschließende Carport bietet Platz für zwei PKWs und einen Abstellplatz für Müll und Fahrräder. Der zweite, hintere Bauteil besteht aus einem Erdgeschoss und einem von einer Außentreppe zugänglichen Dachgeschoß. Dieser Bauteil dient als Lagerfläche und beinhaltet keine Wohnungen.

An der gegenständlichen Liegenschaft besteht derzeit schlichtes Miteigentum welches nun für diese Arbeit beispielhaft in Wohnungseigentum übergeführt werden soll. Ein Nutzwertgutachten soll erstellt werden, um die Nutzwerte und in weiterer Folge die Mindestanteile der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zu bestimmen.

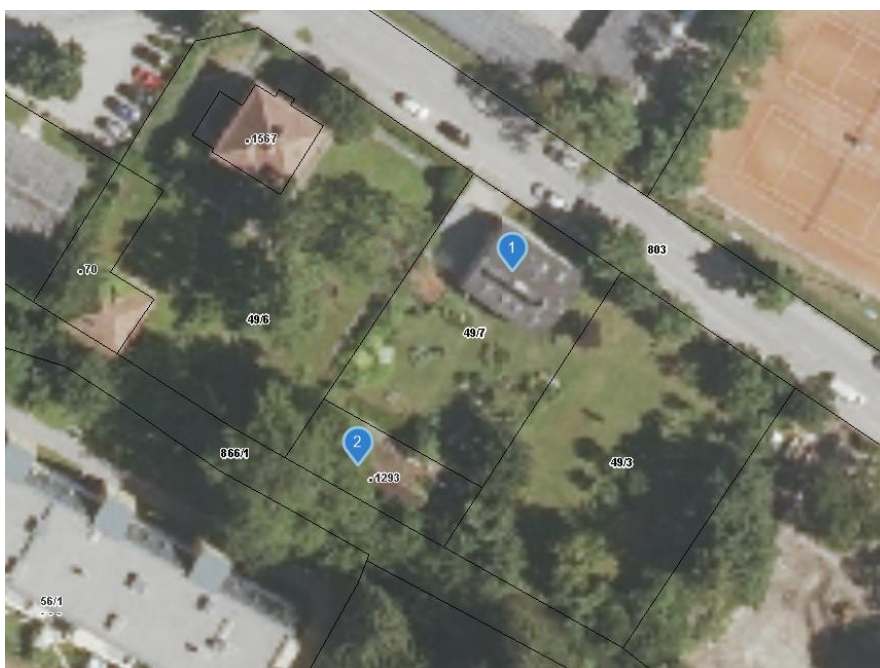


Abbildung 1. Auszug aus dem NÖ-Atlas der Liegenschaft in der Alleegasse 6

2.1 Bewertungsmethodik

Um die Nutzwerte des angeführten Beispiels zu ermitteln sind zunächst mehrere Leistungen und Schritte erforderlich. Zunächst müssen die Grundlagen ermittelt werden, welche als Basis für das Nutzwertgutachten dienen, bevor die Widmung und Zuordnung der einzelnen Einheiten erfolgt und die Nutzwerte bzw. Mindestanteile ermittelt werden können.

2.2 Grundlagenermittlung

Als erster Schritt sollten alle möglichen Grundlagen erhoben werden, welche für die Bewertung erforderlich sind. Dazu zählt, die Bestandspläne bzw. die Einreichpläne von der Baubehörde auszuheben. Diese gilt es zu kontrollieren und mit dem tatsächlichen Bestand zu vergleichen. Entsprechen diese nicht dem gebauten Zustand, sind diese unvollständig oder liegen bei der Baubehörde gar nicht auf, kann auch die Ausarbeitung von Plänen Bestandteil der Vorarbeit für Nutzwertfestsetzung sein. Des Weiteren ist ein Gutachten über die Nutzfläche, eine Topografie, zu erstellen, sollte diese nicht vom Auftraggeber oder vom Planer zur Verfügung gestellt werden. Diese ist zwar nicht Voraussetzung für die Wohnungseigentumsbegründung, wird aber in den meisten Fällen von den Gerichten und den Auftraggebern verlangt, um die Überprüfung der Nutzfläche zu erleichtern. Bei dieser Aufstellung der Nutzfläche bzw. bei der Berechnung der Nutzfläche ist es notwendig, den zugrundeliegenden Plan anzuführen. Dies kann ein Einreichplan, vor der Errichtung eines Gebäudes, oder einen Konsensplan eines bereits bestehenden Gebäudes sein. (Derbolav, 2007)

Im vorliegenden Fall liegen zwei Planunterlagen auf der Behörde auf, ein Einreichplan aus dem Jahr 1961, welcher die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes darstellt und ein Einreichplan aus dem Jahr 2002, welcher bauliche Änderungen im Dachgeschoss anzeigt. Die Pläne befinden sich im Anhang. Bei stichprobenartiger Überprüfung der Pläne mit dem Bestandsbau fällt auf, dass über die Jahre mehrere kleine Umbauten im Inneren stattgefunden haben und daher die Pläne nicht mehr dem tatsächlichen Bauzustand entsprechen. Es besteht der Verdacht, dass eine Abweichung von mehr als 3 vH der Nutzfläche vorhanden ist, weshalb die Nutzfläche nach den Naturmaßen festgestellt wird. Es werden sogenannte Parifizierungspläne angefertigt, welche keine bautechnischen Pläne darstellen, jedoch dazu dienen, das Raumgefüge darzustellen und die Nutzfläche zu ermitteln. Hierbei müssen die einzelnen Längen vor Ort vermessen werden und in weiterer Folge Pläne erstellt werden. Die Parifizierungspläne befinden sich mit dem Nutzwertgutachten im Anhang.

Sollten Abstellplätze für KFZ nicht ausreichend kotiert sein, oder selbständige Räumlichkeiten und Zubehörobjekte nicht eindeutig topografisch bezeichnet sein, so sind auch diese Informationen entweder auf den Parifizierungsplänen oder auf den Bestandsplänen im Anhang des Gutachtens so zu vermerken, dass Irrtümer und Verwechslungen ausgeschlossen sind. In diesem Beispiel sind alle zu bewertenden Objekte eindeutig beschrieben, sodass eine weitere Beschriftung nicht notwendig ist.

Anhand der Parifizierungspläne wird nun die Nutzfläche tabellarisch aufgestellt um die benötigte Topografie zu erstellen:

Nutzflächenaufstellung

TOP 01 - WHG

Räume	Lage	Fläche	m ²
Wohnen	EG	24,04	
Kochen-Essen	EG	9,85	
Bad	EG	3,83	
Zimmer	EG	15,33	
Zimmer	EG	18,93	
Vorraum	EG	8,35	
WC	EG	0,72	

Nutzfläche: 81,05

TOP 02 - WHG

Räume	Lage	Fläche	m ²
Vorraum	1.OG	7,48	
Zimmer	1.OG	18,99	
Zimmer	1.OG	14,92	
WC	1.OG	0,84	
Bad	1.OG	3,89	
Wohnen	1.OG	22,29	
Kochen-Essen	1.OG	10,55	

Nutzfläche: 78,96

TOP 03 - WHG

Räume	Lage	Fläche	m ²
Vorraum	DG	5,64	
Bad	DG	6,73	
WC	DG	1,95	
Wohnen	DG	19,44	
Zimmer	DG	19,78	
Zimmer	DG	21,26	
Nutzfläche:			74,71

Neben der Grundlagenermittlung, der Kontrolle der Pläne, der Ermittlung der Nutzfläche und dem Erstellen der Topografie ist es auch notwendig ein Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022 zu erstellen. Dieses Gutachten wird meist wie das Nutzwertgutachten auch von einem Ziviltechniker oder Sachverständigen erstellt, kann jedoch auch als Bescheinigung von der zuständigen Baubehörde ausgestellt werden. Wird diese Urkunde nicht von der Baubehörde ausgestellt, so ist zumindest eine Kopie an das zuständige Bauamt zu schicken. Nach § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022 ist es erforderlich, in diesem Gutachten alles wohnungseigentumstauglichen Objekte anzuführen. Die endgültige Zuordnung, ob diese nun im allgemein Teil der Liegenschaft verbleiben oder als Wohnungseigentumsobjekte bewertet werden, erfolgt erst nach den zivilrechtlichen Vereinbarungen im Nutzwertgutachten gemäß § 9 WEG 2022. Das § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022 Gutachten befindet sich im Anhang.

Bei der Erstellung des Nutzwertgutachtens gemäß § 9 WEG 2022 sind, bevor die Nutzwerte berechnet werden, noch weitere wichtige Informationen einzuholen. Im allgemeinen Teil sollten der Auftraggeber/ die Auftraggeberin und der Bewertungsstichtag angeführt werden. Also der Tag, an welchem die erforderlichen und örtlichen Gegebenheiten aufgenommen und dokumentiert wurden. Des Weiteren sollte der Zweck und Gegenstand des Gutachtens klar dargelegt werden. Dieser wird in den meisten Fällen die Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der vorhandenen Abstellplätze auf der gegenständlichen Liegenschaft im Sinne des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2022 zur Begründung von Wohnungseigentum sein. Auch die Grundlagen und Unterlagen, die für die Erstellung des Nutzwertgutachtens verwendet wurden, empfiehlt es sich in einer Liste aufzuzählen. Dazu zählen die verwendete Literatur und Gesetze,

die erstellten Parifizierungspläne, die Topographie, die Bescheide und Pläne von der Baubehörde, der Grundbuchsauszug, sowie das Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022. Werden in weiterer Folge Abkürzungen im Gutachten verwendet, empfiehlt es sich auch diese hier einmal gesammelt zu erläutern.

2.3 Zuordnung der Einheiten und Flächen

Nach dem allgemeinen Teil werden im nächsten Kapitel, dem Befund, Feststellungen und Beschreibungen aus den zuvor erfolgten Erhebungen und der Befundaufnahme dargelegt. In einer Kurzbeschreibung wird zunächst auf die wesentlichen Eckpunkte der Liegenschaft und deren Objekte eingegangen. Dazu zählen die Lage und Zufahrt, die Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en), die KFZ-Abstellplätze, die vorhandene Heizung und Warmwasseraufbereitung, sowie das Vorhandensein eines Liftes. Danach empfiehlt es sich, alle wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß des § 6 Abs. 2 Gutachten anzuführen, bevor es zur tatsächlichen Aufstellung der bewertenden und nicht bewertenden Einheiten anhand zivilrechtlicher Widmungen und sonstiger Vereinbarungen kommt, welche als Grundlage für das Nutzwertgutachten verwendet werden.

Im vorliegenden Beispiel sind auf der Liegenschaft laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022 folgenden wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden:

4	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
---	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

3	Wohnungen
1	Sonstige selbständige Räumlichkeiten
0	KFZ-Abstellplätze

Nach den vorliegenden Plänen, den sich draus ergebenden baurechtlichen Zuordnungen sowie den im Vorfeld durch die/den Auftraggeber dargestellten zivilrechtlichen Widmungen, ergibt sich dann in weiterer Folge für die Erstellung der Nutzwertgutachtens folgenden Aufstellung der bewertenden bzw. nicht bewertenden Einheiten:

	§ 6-	§ 9-Gutachten	
	Gutachten	bewertet	nicht bewertet
Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl		
Wohnung(en)	3	3	0
<u>Sonstige selbständige Räumlichkeiten:</u>			
Geschäftslokal(e)	0	0	0
Büro(s)	0	0	0
Lager	1	0	1
Werkstätte(n)	0	0	0
Ordination(en)	0	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0	0
Restliche sonstige selbständige Räumlichkeiten	0	0	0

	§ 6-	§ 9-Gutachten	
	Gutachten	bewertet	nicht bewertet
Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl		
Gem. § 2 (2) WEG 2022: Abstellplätze für KFZ			
Abstellplätze für KFZ in Tiefgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in freistehenden Einzelgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ überdacht	0	0	0
Abstellplätze im Stapelparker	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in Garagen	0	0	0
Motorad-Abstellplätze	0	0	0

Die Spalte „bewertet“ bedeutet, dass diese wohnungseigentumstauglichen Objekte tatsächlich als Wohnungseigentumsobjekte genutzt werden, an ihnen Wohnungseigentum begründet wird und sie somit nicht im gemeinsamen Eigentum stehen. „Nicht bewertet“ bedeutet hingegen, dass diese wohnungseigentumstauglichen Objekte nach zivilrechtlicher Widmung nicht bewertet werden und deshalb im gemeinsamen Eigentum bzw. im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleiben. Um den Nutzwert für ein Objekt festsetzen zu können muss es sich somit einerseits um ein wohnungseigentumstaugliches Objekt handeln und andererseits muss es von der Zweckbestimmung her zur Wohnungseigentumsbegründung vorgesehen sein.

Wie in der Tabelle ersichtlich sind insgesamt 4 wohnungseigentumstaugliche Objekte auf der gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. An allen 3 Wohnungen soll Wohnungseigentum begründet werden. Einzig der zweite, hintere Bauteil auf der Liegenschaft, welchem aufgrund seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt und der als Lager eine sonstige selbständige Räumlichkeit darstellt, wird aufgrund zivilrechtlicher Widmung

nicht bewertet. Dieser verbleibt somit im allgemeinen Teil der Liegenschaft. Grundsätzlich bietet der Carport ausreichend Platz für 2 KFZ-Abstellplätze, welche auch derzeit als solche genutzt werden. Diese stellen jedoch kein wohnungseigentumstaugliches Objekt dar, da diese nicht deutlich voneinander abgegrenzt sind. Da keine entsprechenden Bodenmarkierungen vorhanden sind, kann an diesen auch kein selbständiges Wohnungseigentum begründet werden und sie werden somit auch nicht im Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022 angeführt.

Ob eine Einheit schlussendlich ein Wohnungseigentumsobjekt, Zubehör oder ein allgemeiner Teil der Liegenschaft ist, hängt somit von der konkreten Widmung, also der zivilrechtlichen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer ab. Es ist jedoch nicht möglich, an einem Teil der Liegenschaft selbständiges Wohnungseigentum zu begründen, wenn dieses nach dem WEG 2022 nicht zulässig ist, selbst wenn das von den Wohnungseigentümern gewünscht wird. Wird dies fälschlicherweise durchgeführt bzw. werden hier Fehler begangen, so hat dies die Nichtigkeit des Wohnungseigentums zur Folge. Dies bedeutet, dass das Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft aufgehoben wird, und nicht nur an jenem Teil, welcher falsch gewidmet wurde. An der Liegenschaft besteht als Konsequenz schlichtes Miteigentum und kein Wohnungseigentum mehr. Somit ist auch nicht mehr das WEG 2022 anzuwenden, sondern die Bestimmungen des ABGB für das Miteigentum. Um dennoch Wohnungseigentum zu begründen, müssen in weiterer Folge die Nutzwerte neu festgesetzt werden. Hierbei müssen wiederum alle Miteigentümer zustimmen, was oft bei größeren Wohnanlagen zu einem schwierigen Unterfangen werden kann. Ist dies nicht möglich, so muss über eine Teilungsklage die Aufhebung der Miteigentümerschaft besprochen werden, welches wiederum eine kostspielige Maßnahme darstellen kann. Würde somit selbständiges Wohnungseigentum im vorliegenden Beispiel an den KFZ-Abstellplätzen oder am Garten begründet werden, so wäre nicht nur jeder einzeln festgesetzte Nutzwert bzw. Mindestanteil falsch, es würde auch die Nichtigkeit des Wohnungseigentums zur Folge haben. Die richtige Zuordnung sollte somit mit besonderer Sorgfalt durchgeführt werden. Auch hier soll das Bewertungsprogramm eine Hilfestellung liefern um derartige Fehler zu vermeiden. (Tschüscher, 2018)

2.4 Ermittlung der Nutzwerte

Im nächste Teil des Gutachtens können nach der Ermittlung von Nutzfläche und Grundlagen und der Zuordnung der tatsächlich zu bewertenden Einheiten nun die Nutzwerte und in weiterer Folge die Mindestanteile ermittelt werden. Dabei ist zunächst jenes Wohnungseigentumsobjekt festzusetzen, für welches der Regelnutzwert 1,0 festgelegt wird. Dies kann eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit sein. Es bleibt dem Sachverständigen selbst überlassen, ob dieser ein tatsächlich existierendes Objekt als Regelobjekt festlegt oder ob ein fiktives Regelobjekt beschrieben und definiert wird, für welches der Regelnutzwert 1,0 gilt. Die Unterschiede die sich durch die unterschiedliche Wahl des Regelobjekts ergeben, sind so gering, dass diese in der Relation zu den üblichen Streuungen der Zu- und Abschlagsgrößen nicht ins Gewicht fallen.

Im angeführten Beispiel wird als Vergleichswohnung eine fiktive Wohnung, standardmäßig im 1. Obergeschoss, herangezogen, für die der Regelnutzwert 1,0 gilt. Die jeweiligen Abstriche und Zuschläge der tatsächlichen vorhandenen Wohnung bzw. des Wohnhauses werden abhängig von den Ausstattungsmerkmalen, der Geschosslage und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen sowie in Bezug auf sämtliche absolut vorhandenen Merkmale vergeben. Die angeführten Ausstattungsmerkmale verstehen sich als Regelnutzwert welche bei Wohnungen ohne diese Abstriche und Zuschläge bewirken. (Böhm, 2018)

Als fiktive Regelwohnung mit dem RNW = 1,000 wird folgende Ausstattung bzw. Lage definiert:

- Lage im 1. OG.
- Folgende Räume sind vorhanden: Vorraum, WC und Bad, Wohnzimmer, Küche, mindestens 1 weiteres Zimmer bzw. Schlafzimmer.
- WC separat.
- Bad separat <5m² (Badewanne und/oder Dusche, Handwaschbecken), mit Fenster.
- Kein Parteienkeller als Zubehör
- Kein Lift vorhanden
- Keine Loggia, keine Terrasse, kein Balkon.
- Heizung und Warmwasseraufbereitung zentral.
- Kategorie A

Die ausgewiesenen Abstriche und Zuschläge beziehen sich auf Unterschiede zu dieser „fiktiven“ Wohnung. Wie üblich werden sämtliche Abstriche und Zuschläge für die bestehenden Einheiten entsprechend der Verkehrsauffassung ermittelt.

Abstriche:

A1	-10,00%	WHG Lage im EG nicht unmittelbar an der Straße
A2	-2,50%	WHG mit Lage über dem ersten Stock (ohne Lift)
A3	-15,00%	Dachgeschoßwohnung (Abschlag für Dachschrägen)

Zuschläge:

Keine	-	-
-------	---	---

Insgesamt unterscheiden sich die 3 Wohnungen im Vergleich zur fiktiven Regelwohnungen durch 3 Abstriche. Diese sind die Lage der Erdgeschosswohnung unmittelbar an der Straße und die Dachgeschosswohnung durch ihre Räume mit Dachschrägen und Lage über dem ersten Stock ohne Lift dar. Zuschläge in Bezug auf die definierte Regelwohnung gibt es keine. Die Wohnung im ersten Obergeschoss gleicht in der Ausstattung und Lage der fiktiven Regelwohnung. Es könnte somit auch die Wohnung im ersten Obergeschoss als Vergleichswohnung herangezogen werden, ohne eine Änderung im Ergebnis zu bewirken.

Die Nutzwertberechnung erfolgt anhand der ermittelten Flächen und der definierten Zuschläge und Abstriche folgendermaßen:

TOP 01 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
A1: WHG Lage im EG nicht unmittelbar an der Straße	-10,00%
Nutzwert pro m²:	0,900

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Wohnen	EG	24,02		0,900	21,62	
Kochen-Essen	EG	9,88		0,900	8,89	
Bad	EG	3,87		0,900	3,48	
Zimmer	EG	15,29		0,900	13,76	
Zimmer	EG	19,03		0,900	17,13	
Vorraum	EG	8,24		0,900	7,42	
WC	EG	0,72		0,900	0,65	73
Summe NFL		81,05				

Mindestanteil: 73 von 214 (146 von 428)

TOP 02 - WHG

Regelnutzwert EG: **1,000**
Nutzwert pro m²: **1,000**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	1.OG	7,48		1,000	7,48	
Zimmer	1.OG	18,94		1,000	18,94	
Zimmer	1.OG	15,16		1,000	15,16	
WC	1.OG	0,89		1,000	0,89	
Bad	1.OG	3,91		1,000	3,91	
Wohnen	1.OG	22,24		1,000	22,24	
Kochen-Essen	1.OG	10,52		1,000	10,52	79
Summe NFL		79,14				

Mindestanteil: 79 von 214 (158 von 428)

TOP 03 - WHG

Regelnutzwert EG: **1,000**
 A2: WHG mit Lage über dem ersten Stock
 (ohne Lift) -2,50%
 A3: Dachgeschoßwohnung (Abschlag für
 Dachschrägen) -15,00%
Nutzwert pro m²: **0,825**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	DG	5,64		0,825	4,65	
Bad	DG	6,73		0,825	5,55	
WC	DG	1,95		0,825	1,61	
Wohnen	DG	19,45		0,825	16,05	
Zimmer	DG	19,73		0,825	16,28	
Zimmer	DG	21,21		0,825	17,50	62
Summe NFL		74,71				

Mindestanteil: 62 von 214 (124 von 428)

Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 01 - WHG	EG	81,05	73 / 214	146 / 428	34,11
TOP 02 - WHG	1.OG	79,14	79 / 214	158 / 428	36,92
TOP 03 - WHG	DG	74,71	62 / 214	124 / 428	28,97

2.5 Empfehlungen und Bandbreiten

Im nächsten Schritt sollen nun die einzelnen gewählten Abstriche analysiert werden, diese mit den Empfehlungen aus der Literatur verglichen werden und die möglichen Bandbreiten bzw. Spielräume bei der Bewertung aufgezeigt werden.

Der erste Abstrich A1 stellt eine Reduktion des Regelnutzwertes aufgrund der Lage der Erdgeschosswohnung in Straßennähe dar:

A1	-10,00%	WHG Lage im EG nicht unmittelbar an der Straße
----	---------	--

In den „Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2022“ des Sachverständigenverbandes werden Abschläge für die Lage im Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) nicht unmittelbar an der Straße (z.B.: hofseitig, Vorgarten) mit **bis -10 %** empfohlen. Diese Empfehlung deckt sich auch mit jener im Buch „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ (Böhm, Eckharter, Karl & Heindl, 2018). Anders ist dieser Faktor bei den „Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2022“ der MA25 definiert. Hier wird bei Stockwerksabstrichen bei Wohnungen im Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) nicht unmittelbar an der Straße (z.B.: hofseitig, Vorgarten) ein Abstrich **von -10%** empfohlen. Nach diesen Empfehlungen wäre es somit nach Verkehrsauffassung möglich, für eine solche Lage einen Abstrich einerseits von 0% bis -10% zu vergeben, andererseits auch von -10% bis noch höher. Es ist jedoch anzunehmen, dass bei den Empfehlungen der MA25 ein Schreibfehler unterlaufen ist und hier auch ein Abstrich bis -10% gemeint ist. Sonst wird bei jeder Empfehlung bei der eine Bandbreite „von“ genannt wird auch ein Limit „bis“ festgesetzt.

Man kann nach Vergleich der Empfehlungen festhalten, dass eine Bandbreite von 0% bis -10% bei folgendem Abstrich die übliche Verkehrsauffassung darstellt. Um zu verstehen wie groß der tatsächliche Spielraum in dieser Bandbreite ist, muss zuerst der § 8 Abs. 2 zweiter Satz

WEG 2022 herangezogen werden. Dieser besagt, dass „werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden“ zu vernachlässigen sind. Der Gesetzgeber geht somit davon aus, dass alle Zuschläge und Abschläge zu summieren sind. Ergibt diese Summe nicht ein Ergebnis von mehr als 2% so ist dieses zu vernachlässigen. Dies kann jedoch zur Ungleichbehandlung von einzelnen Zuschlägen und Abstrichen führen. Nimmt man an, dass z.B. zwei gleich große Objekte einen Abstrich von 2% aufgrund Ihrer Lage bekommen, wobei das zweite Objekt aufgrund einer Gangküche noch einen weiteren Abstrich von -5% erhalten würde, so würde einmal der Lageabstrich zum Tragen kommen und im anderen Fall nicht. Beim ersten Objekt würde die Summe aller Abstriche 2% ergeben, welche lt. § 8 Abs. 2 zweiter Satz WEG 2022 zu vernachlässigen wäre. Hingegen würde beim zweiten Objekt die Summe aller Abstriche 7% betragen und somit der Lageabstrich und der Abstrich für die Gangküche in der Nutzwertberechnung berücksichtigt werden. Um solche unbefriedigende Lösungen zu vermeiden, hat die Praxis in der Nutzwertberechnung dazu geführt, dass bei Zuschlägen und Abstrichen ein Prozentsatz von mindestens 2,5% angesetzt wird. Für höhere wertvermindernde und werterhöhende Umstände wird in weitere Folge ein Vielfaches davon verwendet (5%, 7,5%, 10%, 12,5%, 15% usw.). Bei einer Bandbreite von 0% bis -10% für Wohnungen im Erdgeschoss, welche sich nicht unmittelbar an der Straße befinden, sind somit insgesamt Abstriche in vier Höhen möglich: 2,5%, 5%, 7,5% und 10%. (Böhm, 2018)

Grundsätzlich hat der Sachverständige innerhalb der Bandbreiten der Empfehlungen die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen, um die Nutzwertfaktoren bzw. die Zuschläge und Abstriche festzulegen. Des Weiteren sind diese Ansätze nachvollziehbar darzustellen und zu begründen. Es wird jedoch auch bei den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes festgehalten, dass auch abweichende Bewertungsmethoden ungeachtet dieser Empfehlungen ebenfalls sachgerecht sein können. Wichtig ist auch, dass sich die Wertansätze im Gutachten nur auf die inneren Verhältnisse einer Liegenschaft beziehen und nicht mit anderen vergleichbar sind. (Allerstorfer, 2010)

Der Abstrich von -10% für die Lage der Erdgeschosswohnung, wie er im beispielhaften Gutachten gewählt wurde, kann folgendermaßen begründet werden: Die Wohnung ist im Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) und befindet sich durch den Vorgarten nicht unmittelbar an der Straße. Der Abstrich wird im obersten Bereich der Empfehlungen festgelegt, da es sich um einen kleinen Vorgarten handelt, der eine geringe Distanz zu einer

Straße mit stärkerem Verkehrsaufkommen aufweist. Des Weiteren befindet sich der Vorgarten im allgemeinen Teil der Liegenschaft und ist somit von allen Eigentümern benutzbar, was eine weitere Verschlechterung der Lage im Hinblick auf die Wohnung im 1.Obergeschoss darstellt, da diese mehr einsichtig ist. Ein Abstrich von -10% ist somit im Vergleich zur Regelwohnung gerechtfertigt.

Es wäre jedoch auch ein Abstrich von -7,5% nachvollziehbar darzustellen und zu begründen. Es könnte argumentiert werden, dass jene Straße nur eine zweispurige Straße im inneren Stadtgebiet darstellt und der oberste Ansatz der Empfehlung nur dann tragend werden könnte, wenn es sich hier um eine Schnellstraße oder um eine mehrspurige Bundesstraße (wie die naheliegende B17) handeln würde. Ein Abstrich von -10% wäre somit für die Lage im Vergleich zur Regelwohnung im 1. Obergeschoss nicht gerechtfertigt und zu hoch angesetzt.

Sieht man sich den Grundriss der Wohnung im Erdgeschoss an, so erkennt man, dass diese nicht nur ausschließlich zur Straße sondern auch zur anderen Hälfte in den Garten orientiert ist. Man könnte daher auch begründen, dass die Lage im Erdgeschoss nicht unmittelbar an der Straße durch die weitere Ausrichtung zum Garten weiter relativiert werden muss. Würde man diese außer Acht lassen, so wäre der Abschlag unverhältnismäßig hoch. Die Ausrichtung zum Garten ist jedoch auch wertvermindernd im Vergleich zu Regelwohnung zu sehen, da auch dieser im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleibt und somit die Qualität eine andere ist, wie wenn dieser als Zubehör zur Wohnung gewidmet werden würde. In Summe wäre nach dieser Begründung auch ein Abschlag von -5% bzw. -2,5% (je nach Beurteilung der Gartenlage) nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall sind somit alle Abstriche, welche sich in der Bandbreite der Empfehlungen bewegen, in den vier Höhen von 2,5%, 5%, 7,5% und 10% begründbar. Es hängt stark davon ab, welche wertvermindernden und werterhöhende Faktoren vom Sachverständigen berücksichtigt werden und welche Eigenschaften für ihn selbst als oberste und unterste Bandbreiten definiert werden. Auch ist die Beurteilung der Wertansätze stark durch eigene Erfahrungen und Werte geprägt. Um die dargelegten Begründungen besser zu beurteilen, können die nachfolgenden Abbildungen herangezogen werden, um sich ein eigenes Bild über den diskutierten Abschlag für die Lage der Wohnung im Erdgeschoss zu schaffen.



Abbildung 2. Blick aus der Wohnung Richtung Vorgarten/Straße



Abbildung 3. Blick aus der Wohnung Richtung Garten

Als nächstes soll der Abstrich für die Wohnung, welche sich über dem ersten Stock befindet und sich in einem Haus ohne Lift befindet näher diskutiert werden:

A2	-2,50%	WHG mit Lage über dem ersten Stock (ohne Lift)
----	--------	--

Für diesen wertvermindernden Umstand wurde ein Abstrich von -2,50% festgelegt. Diese Höhe des Abstrichs stimmt mit den „Erfahrungswerten über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2022“ der MA25 überein, welche empfiehlt, dass bei einem Haus ohne Lift bei jedem weiteren Obergeschoss ein Abstrich von **je -2,5%** festgesetzt werden sollte. Eine andere Empfehlung wird vom Verband der Sachverständigen und im Buch „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ (Böhm, Eckharter, Karl & Heindl, 2018) dargelegt. Ein Abstrich für jedes weitere Obergeschoss ohne Lift wird mit **je bis -3,0%** empfohlen. Je nachdem welche Empfehlung vom Sachverständigen herangezogen wird, können sich somit Unterschiede von 0,5% ergeben, wobei die Definition bis -3,0% auch einen Abstrich von 2,5% ermöglicht.

Der letzte Abstrich stellt mit -15,00% für Dachschrägen im obersten Geschoss den größten der wertvermindernden Faktoren dar:

A3	-15,00%	Dachgeschoßwohnung (Abschlag für Dachschrägen)
----	---------	--

Bei der Nutzflächenermittlung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zählt grundsätzlich die „*gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen*“ als Nutzfläche. Es wird nicht auf die Raumhöhe abgestellt ob Teile des Raumes zur Nutzflächen zählen oder nicht. Somit wird auch bei Dachschrägen in Dachgeschosswohnungen die gesamte Bodenfläche unterhalb der Dachschrägen, auch wenn diese eine geringere Raumhöhe aufweisen, zur Nutzfläche gezählt. Um diese geringere Nutzbarkeit dieser Flächen bzw. dieser Wohnungseigentumsobjekte dennoch zu berücksichtigen, wird in der Literatur empfohlen, diese in weitere Folge bei der Nutzwerteermittlung mit Abstrichen zu bewerten. Die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes sowie das Buch „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ (Böhm, Eckharter, Karl & Heindl, 2018) empfehlen bei Dachgeschosswohnungen bei Räumen mit Dachschrägen ab einer Raumhöhe über 1,5m einen Abstrich **bis -15%** bzw. bei Teilflächen mit einer Raumhöhe weniger als 1,5m **bis -80%** anzusetzen. Mit bis **-15%**

bewertete auch die MA25 Dachgeschosswohnungen mit Dachschrägen ähnlich. Es werden jedoch keine Unterscheidungen für Räume mit Teilflächen mit weniger als 1,5m gemacht.

Im beispielhaften Gutachten wird auf die Erfahrungswerte der MA25 zurückgegriffen und in Summe für die Dachgeschosswohnungen ein Abstrich von -15% für die Dachschrägen festgelegt. Dies wird damit begründet, dass die maximale Raumhöhe nur 2,40m beträgt, der Kniestock sich auf einer Höhe von 0,80m befindet und bei allen Aufenthaltsräume die Hälfte der Flächen durch die Schrägen in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt sind. Das Ansetzen des Abstriches in voller Höhe laut den Erfahrungswerten der MA25 ist somit gerechtfertigt.

Würde man jedoch auf die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes zurückgreifen, so könnte man noch weitaus höhere Abschläge für die zu bewertende Dachgeschosswohnungen festlegen. Man könnte begründen, dass ca. 25,00m² von der gesamten Nutzfläche von 74,80m² eine Raumhöhe unter 1,5m aufweisen und somit ca. 33% der Nutzfläche nur sehr schlecht nutzbar sind. Herauszulesen aus den Empfehlungen ist jedoch nicht, wenn Teilflächen unter 1,5m vorhanden sind ob dann der Abstrich von bis -80% auf die gesamten Nutzfläche bzw. das gesamte Objekt angesetzt wird oder ob der Abstrich von bis -80% nur auf die Flächen unter 1,5m zugerechnet werden. Würde man den Nutzwert der Wohnung mit aufgeteilten Flächen berechnen, würde dies wie folgt funktionieren:

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Flächen						
Über 1,5m	DG	49,71		0,850	42,25	
Unter 1,5m	DG	25,00		0,200	5,00	

Rechnet man nun das Ergebnis des Nutzwertes zurück auf den NW/m² in Summe für alle Flächen so erhält man einen NW/m² von 0,63 (47,25 geteilt durch 74,71). Dies ergibt einen Abstrich von -37% für das gesamte Wohnungseigentumsobjekt. Hier sind jedoch noch nicht die weiteren Schrägen mit reduzierte Raumhöhe von über 1,5m berücksichtigt worden. Nimmt man diese noch dazu so wäre ein Abstrich von -45% nachvollziehbar und begründbar.

Vergleicht man die Abstriche, die durch Verwendung unterschiedlicher Literatur entstanden sind, so ist ein deutlicher Unterschied von -30% in der Höhe des Abstriches erkennbar.

2.6 Genauigkeit der Nutzwertberechnung

Anhand der dargelegten Spielräume bei der Bewertung der einzelnen wertvermindernden Faktoren, werden nun die Nutzwerte und die Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte einmal in der obersten und einmal in der untersten Bandbreite der Abstriche berechnet um die Unterschiede in den Ergebnissen aufzuzeigen.

Zunächst wird die Nutzwertberechnung mit den Abstrichen im untersten dargelegten Bereich berechnet. Folgende Abstriche, welche im vorherigen Kapitel argumentiert und begründet wurden, werden festgelegt (V1):

Abstriche:

A1	-2,50%	WHG Lage im EG nicht unmittelbar an der Straße (Vorgarten) und Gartenlage
A2	-2,50%	WHG mit Lage über dem ersten Stock (ohne Lift)
A3	-15,00%	Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschrägen)

Die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile erfolgt folgendermaßen:

TOP 01 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
A1: WHG Lage im EG nicht unmittelbar an der Straße und Gartenlage	-2,50%
Nutzwert pro m²:	0,975

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Wohnen	EG	24,02		0,975	23,42	
Kochen-Essen	EG	9,88		0,975	9,63	
Bad	EG	3,87		0,975	3,77	
Zimmer	EG	15,29		0,975	14,91	
Zimmer	EG	19,03		0,975	18,55	
Vorraum	EG	8,24		0,975	8,03	
WC	EG	0,72		0,975	0,70	79
Summe NFL		81,05				

Mindestanteil: 79 von 220 (158 von 440)

TOP 02 - WHG

Regelnutzwert EG: **1,000**
Nutzwert pro m²: **1,000**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	1.OG	7,48		1,000	7,48	
Zimmer	1.OG	18,94		1,000	18,94	
Zimmer	1.OG	15,16		1,000	15,16	
WC	1.OG	0,89		1,000	0,89	
Bad	1.OG	3,91		1,000	3,91	
Wohnen	1.OG	22,24		1,000	22,24	
Kochen-Essen	1.OG	10,52		1,000	10,52	79
Summe NFL		79,14				

Mindestanteil: 79 von 220 (158 von 440)

TOP 03 - WHG

Regelnutzwert EG: **1,000**
 A2: WHG mit Lage über dem ersten Stock
 (ohne Lift) -2,50%
 A3: Dachgeschosswohnung (Abschlag für
 Dachschrägen) -15,00%
Nutzwert pro m²: **0,825**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	DG	5,64		0,825	4,65	
Bad	DG	6,73		0,825	5,55	
WC	DG	1,95		0,825	1,61	
Wohnen	DG	19,45		0,825	16,05	
Zimmer	DG	19,73		0,825	16,28	
Zimmer	DG	21,21		0,825	17,50	62
Summe NFL		74,71				

Mindestanteil: 62 von 220 (124 von 440)

Des Weiteren werden auch die Nutzwerte und Mindestanteile mit Festlegung der Abstriche im obersten Bereich berechnet (V2):

Abstriche:

A1	-10,00%	WHG Lage im EG nicht unmittelbar an der Straße (Vorgarten)
A2	-3,00%	WHG mit Lage über dem ersten Stock (ohne Lift)
A3	-45,00%	Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschrägen)

Die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile erfolgt folgendermaßen:

TOP 01 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
A1: WHG Lage im EG nicht unmittelbar an der Straße	-10,00%
Nutzwert pro m²:	0,900

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Wohnen	EG	24,02		0,900	21,62	
Kochen-Essen	EG	9,88		0,900	8,89	
Bad	EG	3,87		0,900	3,48	
Zimmer	EG	15,29		0,900	13,76	
Zimmer	EG	19,03		0,900	17,13	
Vorraum	EG	8,24		0,900	7,42	
WC	EG	0,72		0,900	0,65	73
Summe NFL		81,05				

Mindestanteil: 73 von 191 (146 von 382)

TOP 02 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
Nutzwert pro m²:	1,000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	1.OG	7,48		1,000	7,48	
Zimmer	1.OG	18,94		1,000	18,94	

Zimmer	1.OG	15,16	1,000	15,16	
WC	1.OG	0,89	1,000	0,89	
Bad	1.OG	3,91	1,000	3,91	
Wohnen	1.OG	22,24	1,000	22,24	
Kochen-Essen	1.OG	10,52	1,000	10,52	79
Summe NFL		79,14			

Mindestanteil: 79 von 191 (158 von 382)

TOP 03 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
A2: WHG mit Lage über dem ersten Stock (ohne Lift)	-3,00%
A3: Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschrägen)	-45,00%
Nutzwert pro m²:	0,520

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	DG	5,64		0,520	2,93	
Bad	DG	6,73		0,520	3,50	
WC	DG	1,95		0,520	1,01	
Wohnen	DG	19,45		0,520	10,11	
Zimmer	DG	19,73		0,520	10,26	
Zimmer	DG	21,21		0,520	11,03	39
Summe NFL		74,71				

Mindestanteil: 39 von 191 (78 von 382)

Vergleicht man beide Varianten, so ergibt sich eine Abweichung der gesamten Nutzwerte auf der Liegenschaft von 29 Nutzwerten (13%). Die höchste Veränderung stellt sich bei der Top 03 im Dachgeschoss von 23 Nutzwerten dar, welcher sich im Vergleich zur anderen Variante durch den hohen Abstrich für die Dachschrägen ergibt. Dementsprechend verlagern sich auch die prozentualen Verhältnisse der Anteile zu der Wohnung im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss. Die einzelnen Abweichungen bei den TOPs der Nutzwerte ergeben sich in der TOP 01 mit 8% und in der Top 03 mit 37%. Einzig in der TOP 02 gibt es keine Veränderungen der Nutzwerte, da hier keine Zuschläge oder Abstriche vorgenommen wurden.

	TOP 01	TOP 02	TOP 03	NW Gesamt
NW V1	79	79	62	220
NW V2	73	79	39	191
% Abweichung	-8%	0%	-37%	-13%
% Anteil V1	36%	36%	28%	100%
% Anteil V2	38%	41%	20%	100%

Bei diesen Abweichungen stellt sich die Frage, mit welcher Genauigkeit es überhaupt möglich ist, die Nutzwerte und Mindestanteile von einzelnen Wohnungseigentumsobjekten einer Liegenschaft zu ermitteln. Der § 9 im Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass, wenn ein Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht oder sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich ändert, die Nutzwerte auf Antrag vom Gericht abweichend vom Nutzwertgutachten festzusetzen sind. Wie im dargelegten Beispiel erläutert, erweist es sich jedoch als schwierig die tatsächlichen Gegebenheiten durch Zuschläge und Abstriche abzubilden, da durch unterschiedliche Interpretation von den Empfehlungen und den Verhältnissen vor Ort weitaus größere Spielräume möglich sind. Alleine die Bandbreite, die sich durch die Art der Berücksichtigung der Dachschrägen ergibt, lässt viel Spielraum für Diskussionen offen, ab wann das Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3% von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die Wahrscheinlichkeit, in diesem Fall um 3% von einem anderen Gutachten abzuweichen, erscheint sehr hoch. Auch die Exaktheit die bei der Ermittlung der Nutzfläche eines Wohnungseigentumsobjekts gefordert wird, relativiert sich in weiterer Folge wieder stark bei der Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile.

3 Computergestützte Bewertung

In diesem Kapitel wird die Anforderung an die computergestützte Bewertung definiert, die Benutzeroberfläche dieses Programms dargestellt und die Arbeitsabläufe und die Bedienung durch den Benutzer erläutert.

3.1 Anforderungen

Eine der wichtigsten Anforderungen an die computergestützte Bewertung ist es Nutzwertgutachten nachvollziehbarer und objektiver zu gestalten. Die im vorherigen Kapitel aufgezeigten Spielräume und Interpretationsmöglichkeiten sollen auf ein Minimum reduziert werden. Dies soll vor allem durch eine umfangreiche Aufzählung möglich Umstände erfolgen, welche bei der Nutzwertberechnung eine Werterhöhung oder Wertverminderung zur Folge haben. Auch sollen genaue Indikatoren festlegen, ab wann und in welcher Höhe Zuschläge und Abstriche zum Tragen kommen. Dritte sollen die Möglichkeit haben zu kontrollieren, unter welchen Umständen höhere oder niedrigere wertvermindernde oder werterhöhende Faktoren bei der Berechnung berücksichtigt worden wären und sollen auch die Möglichkeit haben, das Gutachten auf Richtigkeit und Plausibilität genau nachzuvollziehen und überprüfen zu können. Für Außenstehende soll es somit beurteilbar sein, ob die Bewertung nachweisbar objektiv nach definierten Kriterien erfolgt ist.

Des Weiteren soll das Bewertungssystem bei der Erstellung des Nutzwertgutachtens unterstützen, um Fehler zu vermeiden. Sei es durch Fehler die durch Abläufe im Büro entstehen können oder durch Datenstrukturierungen. Auch sollen dem Nutzer Hilfestellungen gegeben werden, wie zum Beispiel bei der Zuordnung von Zubehörteilen, Zuschlägen oder sonstigen selbständige Räumlichkeiten. Eine klare Benutzeroberfläche soll stets einen guten Überblick über die Bewertung und sonstigen Unterlagen und Daten geben.

Darüber hinaus soll das Programm auch eine Zeitersparnis bei der Erstellung von Nutzwertgutachten ermöglichen und eine frühere Delegierbarkeit im Büro zulassen. Dies soll vor allem durch die einfache Bewertungssystematik, die in Form von einer Checkliste bzw. eines Fragenkatalog abgefragt wird, ermöglicht werden.

3.2 Benutzeroberfläche des Programmes

Das Programm an sich soll über einen Standard Internetbrowser abgerufen und sowohl von einem PC als auch über ein Tablet oder Smartphone bedient werden können. Somit soll auch der flexible Einsatz und die Bewertung direkt bei der Besichtigung vor Ort auf der Liegenschaft ermöglicht werden. Die einzelnen Auszüge aus dem Programm werden zur besseren Lesbarkeit in einem größeren Format im Anhang angefügt.

Der obere Balken des Programms besitzt unterschiedliche Reiter, die die unterschiedlichen Phasen der Bewertung darstellen. Beim Erstellen des Gutachtens startet man im Menüpunkt „Dateien“ und arbeitet sich nach rechts weiter bis man zum Punkt „Ausgabe“ gelangt, um das fertige Gutachten zu erhalten. Im oberen rechten Bereich, kann noch der Benutzer verwaltet werden oder es kann sich noch ein weiterer Benutzer einloggen.

Im Menüpunkt „Dateien“ werden alle in gerade in Bearbeitung befindlichen und auch die bereits erstellten Gutachten aufgelistet. In der rechten Spalte kann nach Gutachten gesucht werden oder diese nach Name, Erstellungsdatum, Ort, Bundesland, Auftraggeber, etc. sortiert werden. Es können neue Gutachten erstellt werden oder bereits existierende gelöscht, dupliziert oder, wenn diese bearbeitet werden sollen, geöffnet werden. Bei jedem Gutachten werden die grundlegenden Informationen eingetragen, wie das Bundesland, der Ort, die Straße und der Auftraggeber. Des Weiteren wird auch ein Überblick über den aktuellen Fortschritt des Projekts gegeben. Es wird angezeigt, ob schon die Konsenspläne oder die Flächenaufstellung vom Auftraggeber erhalten und bestätigt wurden und ob die Liegenschaft bereits bewertet und das Gutachten versendet wurde. Die jeweiligen Bearbeiter des Gutachtens werden eingetragen und auch die letzten Speicherstände angezeigt.

Im nächsten Menüpunkt „Allgemein“ werden die Grundlagen und Unterlagen für das jeweilige Gutachten eingetragen. Im Bereich „Allgemeines“ der Dateiname, das Datum und der Bewertungsstichtag. Zur Liegenschaft werden Angaben zu Ort, Postleitzahl, Straße, Einlagezahl, Grundstücksnummer und Katastralgemeinde gemacht. Des Weiteren werden alle Bescheide mit Aktenzeichen und Datum angeführt, die für die Erstellung des Gutachtens verwendet wurden. Der Name bzw. die Firma mit Angaben zur Firma werden eingetragen. Wichtig ist auch der Dateiapload, der in der rechten Spalte durchgeführt wird. Hier werden sowohl alle Grundrisse wie auch Flächenaufstellung hochgeladen. Ziel ist es, alle Dateien gesammelt im Programm für die spätere Bewertung zur Verfügung zu haben, sodass jeder Nutzer stets Zugriff auf alle relevanten Dokumente besitzt.

Sind die allgemeinen Daten für das Projekt im Programm hinterlegt, ist der nächste Schritt die Eintragung und Zuordnung der Räume und Flächen. Dies erfolgt im Menüpunkt „Räume und Flächen“. Im linken Reiter werden alle Wohnungseigentumsobjekte und sonstige selbständige Räumlichkeiten eingetragen, im mittleren alle Zubehöre und Zuschläge und im rechten die KFZ-Abstellplätze. Mit dem „+“ Button können jeweils neue Elemente hinzugefügt werden sowie mit „-“ wieder entfernt werden. Des Weiteren können diese mit den Pfeilen sortiert und geordnet werden.

Bei den Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten wird zunächst im oberen linken Bereich die Bezeichnung bzw. Topnummer eingetragen und ausgewählt, um welche Art von Eigentumsobjekt es sich handelt (Wohnung, Geschäft, Ordinationen, Büro, etc.). Danach werden die vorhandenen Räume in einer Drop-Down Liste ausgewählt, wie z.B. Wohnen, Zimmer, Vorzimmer, WC, usw. Die Räume nach diesen Vorgaben auszuwählen ist für die spätere Bewertung wichtig, da das Programm so erkennt, welche Räume tatsächlich vorhanden sind und somit schon eine Vorauswahl der Bewertungskriterien treffen kann. Sollte eine andere Bezeichnung für die Raumfunktion im Plan vorhanden sein, so kann diese in die nächste Spalte „andere Bezeichnung“ eingetragen werden. Bei „Wohnen“ könnte daneben zum Beispiel „Wohnzimmer“ oder bei „Vorzimmer“ „VR“ eingetragen werden. In der nächsten Spalte wird noch die Lage aus einer Drop-Down Liste ausgewählt (EG, 1.OG, 2.OG, DG, etc.). Zum Schluss wird die noch die Nutzfläche für jeden Raum eingetragen und die gesamte Nutzfläche berechnet.

Bei dem Reiter Zubehör und Zuschläge wird zunächst ausgewählt um welche Räumlichkeit es sich handelt, sei es ein Parteienkeller, ein Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder Gärten. Daneben wird ausgewählt, welchem von den bereits erstellten Wohnungseigentumsobjekten diese zugeordnet werden soll. Es wird wieder die Bezeichnung lt. Plan, die Geschosslage und die Fläche eingetragen. Zuletzt wird noch zugeordnet, ob es sich um ein Zubehör oder einen Zuschlag handelt. Bei den KFZ-Abstellplätzen wird ähnlich vorgegangen. Auch hier wird die Planbezeichnung, die Fläche sowie die Zuordnung eingetragen.

Um Fehler bei der Zuordnung der Räume und Flächen zu vermeiden, kann das Programm hier als Hilfestellung herangezogen werden. Klickt man beim jeweiligen Element bei Zuordnung auf das Fragezeichen, so wird ein Fragekatalog ausgeklappt, der mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden muss. Wie z.B.: Ist diese Räumlichkeit direkt von der Wohnung betretbar?

Muss dieser Raum durchschritten werden, um in andere Räume der Liegenschaft zu gelangen? (Heizungsraum, Waschraum, Wohnung, etc.). Nach Beantwortung der Fragen wird die richtige Zuordnung vom Programm ausgegeben. Die Funktionsweise wird im nächsten Kapitel der Bewertungssystematik näher erläutert.

Um eine bessere und einfacherer Eintragung der Räume und Flächen in die Listen zu ermöglichen, kann neben der Listendarstellung auch auf die Plandarstellung gewechselt werden. Hierbei kann immer neben einem Reiter der Plan des jeweiligen Geschosses geöffnet werden und ggf. mit Anmerkungen versehen werden, sollte zum Beispiel eine klare Zuordnung von Räumen und Flächen fehlen.

Im nächsten Schritt wird im Menüpunkt „Bewertung“ die eigentliche Bewertung und Nutzwertfestsetzung durchgeführt. Zunächst wird diejenige Wohnung ausgewählt, die als Vergleichswohnung herangezogen werden soll. In diesem Fall ist das die TOP 2 im 1. Obergeschoss. Hier wird der Stern neben der Bezeichnung der Wohnung ausgewählt, um dies im Programm festzulegen. Dann wird der Bereich der Bewertung mit dem Pfeil ausgeklappt. Ist die Einheit vollständig bewertet, also alle Fragen bzw. Kategorien beantwortet, erscheint der Punkt neben der Bewertung in der Farbe Grün. Die Fragen des Kataloges werden anhand bereits getätigter Eingaben und Information vorsortiert und ausgewählt. Danach müssen die zutreffenden Kriterien der einzelnen Kategorien ausgewählt werden.

Ist die Vergleichswohnung fertig bewertet, kann die nächste Wohnung bewertet werden. Da der Vergleich zur ersten Wohnung schon vorliegt, werden bei den restlichen Bewertungen die Höhe der Zuschläge und Abstriche bereits neben den Kriterien angezeigt. Die zutreffenden Gegebenheiten vor Ort sind wieder in den jeweiligen Kategorien auszuwählen. Dieselbe Vorgehensweise ist auch bei den Zubehörobjecten und Zuschlägen durchzuführen. Die zutreffenden Kriterien sind wieder vollständig nach dem Kriterienkatalog auszuwählen.

Sind alle Bewertungen durchgeführt worden, kann in den letzten Menüpunkt „Ausgabe“ gewechselt werden. Hier wird noch einmal eine Übersicht über die bereits erledigten Arbeiten angezeigt. Sollten noch Einheiten nicht vollständig bewertet sein, so wird dies angezeigt. Im letzten Schritt werden mit dem Klick auf „PDF generieren“ die Nutzwerte und Mindestanteile anhand den getätigten Eingaben berechnet und das fertig formatierte Nutzwertgutachten zum Download ausgegeben.

3.3 Arbeitsablauf des Benutzers

Der Arbeitsablauf des Benutzers bei Erstellung eines Nutzwertgutachtens gliedert sich im Prinzip nach den Menüpunkten im Programm. Somit kann die Gutachtenserstellung in 5 wesentliche Punkte unterteilt werden:

1. „Dateien“: Erstellen einer neuen Datei bzw. eines Gutachtens oder öffnen und bearbeiten eines bereits bestehenden Gutachtens. Eingabe der wesentlichen Information für das Projekt, sowie festhalten des Projektfortschritts.
2. „Allgemeines“: Eingabe allgemeinen Daten und Informationen zur Liegenschaft und des Auftraggebers. Anführen der Grundlagen und Unterlagen die für die Erstellung des Gutachtens wesentlich sind. Hochladen der Planunterlagen und Flächenaufstellungen.
3. „Räume und Flächen“: Eingabe der vorhandenen Räume und Flächen lt. den Bestandsplänen und der Flächenaufstellung. Zuordnung als Wohnungseigentumsobjekte, sonstige selbständige Räumlichkeiten, KFZ-Abstellplätze, Zubehör oder Zuschlag. Eingabe der Raumbezeichnungen, Lage und der Quadratmeterangaben. Zur Kontrolle oder Hilfestellung bei der Zuordnung kann das Programm als Unterstützung herangezogen werden. Eventuell Anmerkungen im Plan bei unklaren Bezeichnungen.
4. „Bewertung“: Auswahl und Bewertung desjenigen Wohnungseigentumsobjekt welches als Referenz für die Bewertung dient. Bewertung aller anderen Objekte mittels des Fragenkatalogs.
5. „Ausgabe“: Kontrolle ob alle Einheiten bewertet worden sind. Ausgabe des fertigen Nutzwertgutachtens.

Die Gutachtenserstellung erfolgt nach einem klar definierten Ablauf mit einfacher Bedienung, welche eine frühe Delegierbarkeit im Büro und eine effiziente Gutachtenserstellung in kurzer Zeit ermöglichen soll.

4 Bewertungssystematik

In diesem Abschnitt wird die verwendete Bewertungssystematik und die einzelnen Bewertungskriterien näher erläutert bzw. die Hilfestellung bei der Zuordnung der Räume und Flächen erklärt.

4.1 Zuordnung der Räume und Flächen

Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, soll das Programm auch Hilfestellung bei der richtigen Zuordnung von Flächen und Räumen geben. Um die richtige Kategorie definieren zu können müssen dem Nutzer mehrere Fragen gestellt werden, die dieser mit „Ja“ (zutreffend) oder „Nein“ (nicht zutreffend) beantworten muss. Sind alle Fragen beantwortet, so kann das Programm nach einem fertigen Lösungsschema die richtige Zuordnung ausgeben.

Zunächst können für mehrere Objekte dieselben Fragen gestellt werden und diese in Gruppen zusammengefasst werden, da für diese das gleiche Lösungsschema zutrifft. Die erste Gruppe stellen folgende Objekte dar:

Gruppe 01:

ZO.01. Balkon/Terrasse

ZO.02. Loggia

ZO.03. Veranda

ZO.04. Wintergarten

ZO.06. Kellerabteil

ZO.07. Kellerraum (nicht ausgebaut)

ZO.09. Dachbodenraum (nicht ausgebaut)

ZO.14. Lager

Die erste Frage, die gestellt werden muss um die Zuordnung definieren zu könne, ist jene, ob die Räumlichkeit direkt von der Wohnung, also einem Wohnungseigentumsobjekt, betretbar ist:

- a) Ist diese Räumlichkeit direkt von der Wohnung betretbar?

Diese Frage zielt darauf ab, ob e sich bei der vorliegende Räumlichkeit um ein Zubehörobjekt handeln kann. Nach § 3 Abs 3 WEG 2022 ist eine Zubehörobjekt mit dem „*Wohnungseigentum*

verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwas Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen“. Demnach kann ein Balkon, eine Terrasse oder ein Kellerraum der mit seiner Wohnung baulich verbunden ist und somit auch von dieser betretbar ist, kein Zubehörobjekt darstellen. Nur eine negativ Beantwortung der ersten Frage bewirkt dass ein Zubehörobjekt in Frage kommen kann.

b) Ist diese Räumlichkeit deutlich abgegrenzt?

Damit ein Teil der Liegenschaft als Zubehörobjekt gewidmet werden kann, muss dieses auch deutlich abgegrenzt sein (§ 2 Abs 3 WEG 2022). Diese Abgrenzungen müssen „sinnlich wahrnehmbar“ sein. Kleine Bepflanzungen können diese Anforderung bereits erfüllen, eine Mauer oder ein Zaun sind nicht unbedingt notwendig. Sollten diese nicht deutlich abgegrenzt sein, so können diese Flächen nur als allgemeiner Teile der Liegenschaft gewidmet werden. (Tschüscher, 2018))

c) Ist diese Räumlichkeit über allgemeine Teile der Liegenschaft zugänglich?

Des Weiteren kann es sich bei Zubehörsobjekten nur um solche handeln, wenn dies ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich sind (§ 2 Abs 3 WEG 2022). Das bedeutet im Umkehrschluss: Sollten diese Einheiten nicht über allgemeine Teile der Liegenschaft zugänglich sein, so kann an diesen auch kein Zubehör begründet werden.

d) Muss dieser Raum durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen? (Heizungsraum, Waschraum, Wohnung, etc.)

Zudem darf an Räumen auch keine Zubehör begründet werden, wenn diese von anderen durchschritten werden müssen, um an allgemeine Teile der Liegenschaft zu gelangen. Kann zum Beispiel der Zentralheizungsraum nur über ein Zubehör Kellerabteil erschlossen werden, so wäre die Zubehörsbegründung nichtig. Eine Bejahung dieser Frage schließt somit ein Zubehörsobjekt aus, da eine ausschließliche Nutzung Voraussetzung für eine Zubehörtauglichkeit ist.

e) Wir dieser Raum von mehreren Personen benutzt?

Diese Frage zielt darauf ab, ob Räume für die allgemeine Benützung auf der Liegenschaft zur Verfügung stehen. Würde zum Beispiel ein Kellerraum von mehreren Personen zum Einlagern von Gegenständen verwendet werden, so würde dies der ausschließlichen Nutzbarkeit von einem Wohnungseigentümer entgegenstehen. Eine Zubehörbegründung wäre unter Umständen möglich. Es müsste jedoch mit den anderen Eigentümern abgeklärt werden, dass dieser Raum zur Nutzung ausschließlich nur mehr dem zugehörigen Wohnungseigentümer zur Verfügung steht. Ob ein Teil der Liegenschaft als Zubehör gewidmet wird oder als allgemeiner Teil der Liegenschaft verbleibt und somit allen Eigentümern zu Benützung zur Verfügung steht, hängt schlussendlich von der Widmung ab. Eine entsprechende Widmung muss durch eine Vereinbarung in der WE-Begründung erfolgen.

Je nach Beantwortung dieser Fragen ergeben sich unterschiedliche Lösungen, wobei bei den meisten Beantwortungsmöglichkeiten die Räume und Flächen im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleiben. Nur bei folgenden 3 Beantwortungsschemas ergeben sich andere Ergebnisse. Grün stellt dabei eine Bejahung und Rot eine Verneinung der Frage dar. Das gesamte Lösungsschema befindet sich im Anhang.

abcde:

a: Die Räumlichkeit ist nicht direkt von der Wohnung betretbar und somit baulich nicht mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden. Es stellt somit keinen Zuschlag dar. - Zubehör

b: Die Räumlichkeit ist deutlich abgegrenzt. – Zubehör

c: Die Räumlichkeit ist über allgemeine Teile der Liegenschaft und ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich. – Zubehör

d: Der Raum muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – Zubehör

e: Der Raum wird nicht von mehreren Personen benutzt. – Zubehör

Basierend auf diesem Beantwortungsschema können Räume und Flächen somit als **Zubehör-Wohnungseigentum** gewidmet werden.

abcde:

a: Die Räumlichkeit ist direkt von der Wohnung betretbar und somit baulich mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden. Es kann somit kein Zubehör daran begründet werden.
– Zuschlag.

b: Die Räumlichkeit ist deutlich abgegrenzt. – Zuschlag

c: Die Räumlichkeit ist nicht über allgemeine Teile der Liegenschaft sondern nur über das Wohnungseigentumsobjekt zugänglich. – Zuschlag

d: Der Raum muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – Zuschlag

e: Der Raum wird nicht von mehreren Personen benutzt. – Zuschlag

Basierend auf diesem Beantwortungsschema stellen Räume und Flächen somit einen **Zuschlag** dar.

abcde:

a: Die Räumlichkeit ist direkt von der Wohnung betretbar und somit baulich mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden. Es kann somit kein Zubehör daran begründet werden.
– Zuschlag.

b: Die Räumlichkeit ist deutlich abgegrenzt. – Zuschlag

c: Die Räumlichkeit ist über allgemeine Teile der Liegenschaft und auch über das Wohnungseigentumsobjekt zugänglich. – Zuschlag

d: Der Raum muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – Zuschlag

e: Der Raum wird nicht von mehreren Personen benutzt. – Zuschlag

Basierend auf diesem Beantwortungsschema stellen Räume und Flächen somit einen **Zuschlag** dar.

Die nächste Gruppe von Objekten für welchen dieselben Fragen gestellt werden und das gleiche Lösungsschema zutrifft stellt sich wie folgt dar:

Gruppe 02:

ZO.05. Gang-WC

ZO.08. Kellerraum (ausgebaut)

ZO.10. Dachbodenraum (ausgebaut)

Auch hier wird auf dieselben Fragen zurückgegriffen wie in der Gruppe 01. Der Unterschied liegt bei den unterschiedlichen Lösungsergebnissen. Wenn ein Gang-WC oder ein ausgebauter Kellerraum oder Dachbodenraum direkt mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden ist, so ist dieses bzw. dieser als Teil des Wohnungseigentumsobjekts zu sehen. Es stellt somit keinen Zuschlag dar. Zum Beispiel könnte das Gang-WC nachträglich mit einer Tür oder durch Hinzunahme des zuvor allgemeinen Ganges direkt mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden worden sein. Auch ein ausgebauter Dachboden oder Kellerraum mit einer internen verbundenen Treppe ist Teil jenes Wohnungseigentumsobjekts.

Jene Teile der Liegenschaft die zuvor bei der Gruppe 01 als Zuschlag festgelegt worden sind, sind bei diesen Flächen und Räumen als Teile des Wohnungseigentumsobjektes zu sehen. Folgende Lösungsschemas stellen keine Zuordnung der Räume und Flächen im allgemeinen Teil der Liegenschaft dar.

abcde:

a: Die Räumlichkeit ist nicht direkt von der Wohnung betretbar und somit baulich nicht mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden. Es stellt somit keinen Zuschlag dar. - Zubehör

b: Die Räumlichkeit ist deutlich abgegrenzt. – Zubehör

c: Die Räumlichkeit ist über allgemeine Teile der Liegenschaft und ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich. – Zubehör

d: Der Raum muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – Zubehör

e: Der Raum wird nicht von mehreren Personen benutzt. – Zubehör

Basierend auf diesem Beantwortungsschema können Räume und Flächen somit als **Zubehör-Wohnungseigentum** gewidmet werden.

abcde:

a: Die Räumlichkeit ist direkt von der Wohnung betretbar und somit baulich mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden. Es kann somit kein Zubehör daran begründet werden.
– Teil des Wohnungseigentumsobjekts

b: Die Räumlichkeit ist deutlich abgegrenzt. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

c: Die Räumlichkeit ist nicht über allgemeine Teile der Liegenschaft sondern nur über das Wohnungseigentumsobjekt zugänglich. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

d: Der Raum muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

e: Der Raum wird nicht von mehreren Personen benutzt. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

Basierend auf diesem Beantwortungsschema sind Räume und Flächen somit **Teil des Wohnungseigentumsobjekts**.

abcde:

a: Die Räumlichkeit ist direkt von der Wohnung betretbar und somit baulich mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden. Es kann somit kein Zubehör daran begründet werden.
– Teil des Wohnungseigentumsobjekts

b: Die Räumlichkeit ist deutlich abgegrenzt. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

c: Die Räumlichkeit ist über allgemeine Teile der Liegenschaft und auch über das Wohnungseigentumsobjekt zugänglich. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

d: Der Raum muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

e: Der Raum wird nicht von mehreren Personen benutzt. – Teil des Wohnungseigentumsobjekts

Basierend auf diesem Beantwortungsschema sind Räume und Flächen somit **Teil des Wohnungseigentumsobjekts**.

Eine weitere Gruppe von Teilen der Liegenschaft mit einem eigenen Lösungsschema stellen folgende Flächen und Räume dar:

Gruppe 03:

ZO.11. Gartenfläche

ZO.12. Hofffläche (nicht überdacht)

ZO.13. Hofffläche (überdacht)

Der Unterschied bei dieser Gruppe von Räumen und Flächen im Vergleich zur vorangegangenen Gruppen ist jener, dass diese entweder als Zubehör gewidmet werden können oder im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleiben. Diese können nicht als Teil des Wohnungseigentumsobjekts gewidmet werden oder als Zuschlag geltend gemacht werden. Die Frage die bei folgender Gruppe redundant ist, ist somit jene ob diese Räumlichkeit direkt von der Wohnung betretbar ist. Für diese Gruppen sind in Summe nur 4 Fragen relevant:

- a) Ist diese Räumlichkeit deutlich abgegrenzt?
- b) Ist diese Räumlichkeit über allgemeine Teile der Liegenschaft oder der zugehörigen Wohnung zugänglich?
- c) Muss dieser Raum durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen? (Heizungsraum, Waschraum, Wohnung, etc.)
- d) Wird dieser Raum von mehreren Personen benutzt?

Nur eine Variante zur Beantwortung der Fragen widmet den Teil der Liegenschaft als Zubehör-Wohnungseigentum. Alle weiteren weisen jene Räume und Flächen als allgemeinen Teil der Liegenschaft aus

abcd:

a: Die Räumlichkeit ist deutlich abgegrenzt. – Zubehör

b: Die Räumlichkeit ist über allgemeine teile der Liegenschaft oder der Wohnung zugänglich.
– Zubehör

c: Der Raum muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – Zubehör

d: Der Raum wird nicht von mehreren Personen benutzt. – Zubehör

Basierend auf diesem Beantwortungsschema können Räume und Flächen somit als **Zubehör-Wohnungseigentum** gewidmet werden.

Die letzte Gruppe von Teilen der Liegenschaft mit einem eigenen Lösungsschema stellen die KFZ-Abstellplätze dar:

Gruppe 04:

ZO.05. KFZ-Abstellplatz

Um die Zuordnung von KFZ-Abstellplätzen richtig beantworten zu können sind insgesamt 7 Fragen nötig:

- a) Wird die Stellfläche deutlich durch eine Bodenmarkierung (z.B. dauerhafte Farbe) abgegrenzt?

Ein KFZ-Abstellplatz muss durch eine entsprechende Bodenmarkierung, wie eine dauerhafte Farbe oder Begrenzungszeichen „deutlich abgegrenzt“ sein (§ 2 Abs 2 WEG 2022). Sollte diese nicht vorhanden sein, so verbleibt diese Fläche im allgemeinen Teil der Liegenschaft.

- b) Wird die Stellfläche durch eine Mauer oder Gitter abgegrenzt?

Ist der KFZ-Abstellplatz mit einem Gitter oder einer Mauer abgegrenzt, so handelt es sich nicht um einen KFZ-Abstellplatz sondern um eine sonstige selbständige Räumlichkeit. An KFZ-Abstellplätzen kann nur mehr selbständiges Wohnungseigentum begründet werden, nicht jedoch Zubehör-Wohnungseigentum. (Tschüscher, 2018))

- c) Ist diese Räumlichkeit über allgemeine Teile der Liegenschaft zugänglich?

Ist der KFZ-Abstellplatz nicht über allgemeine Teile der Liegenschaft zugänglich sondern kann nur über andere KFZ-Abstellplätze, Zubehörobjekte oder Wohnungseigentumsobjekte erreicht werden, so ist eine Wohnungseigentumsbegründung als KFZ-Abstellplatz an diesem nichtig.

d) Wird die Räumlichkeit ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen verwendet?

Dient die Fläche nicht ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen, sondern wird diese auch zur Lagerung von „Fahrnissen ohne Bezug zu einem Kraftfahrzeug bzw. zum Straßenverkehr“ verwendet, „wie zum Beispiel Eiskasten, Möbel, Sperrmüll und dergleichen“, so könnte dies eine widmungswidrige Verwendung darstellen, „was andere Wohnungseigentümer zum Einbringen einer Unterlassungsklage berechtigen könnte“. (JT) Es könnte überlegt werden, wenn diese Fläche nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen soll, diese als sonstige selbständige Räumlichkeit zu widmen. Eine entsprechende Widmung muss durch eine Vereinbarung in der WE-Begründung erfolgen.

e) Muss dieser Raum durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen? (Geräteschuppen, Durchfahrt, etc.)

Dient die Fläche nicht nur alleine zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sondern muss diese auch durchschritten bzw. durchfahren werden um zu anderen Teilen der Liegenschaft zu gelangen, so ist eine Wohnungseigentumsbegründung an diesem KFZ-Abstellplatz nicht möglich. Die Fläche muss im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleiben.

f) Wird dieser Raum von mehreren Personen benutzt?

Diese Frage zielt darauf ab, ob dieser KFZ-Abstellplatz mehreren Personen zur Verfügung steht. Soll dieser von mehreren Personen benutzt werden und nicht im Eigentum einer alleinigen Person stehen, so wird dieser KFZ-Abstellplatz im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleiben. Eine entsprechende Widmung muss durch eine Vereinbarung in der WE-Begründung erfolgen.

Bei den meisten Beantwortungsmöglichkeiten verbleiben die Räume und Flächen wieder im allgemeinen Teil der Liegenschaft. Nur bei folgenden 4 Beantwortungsschemas ergeben sich andere Ergebnisse:

abcdef:

- a:** Die Stellfläche wird durch eine Bodenmarkierung abgegrenzt. – KFZ-Abstellplatz
- b:** Die Stellfläche wird nicht durch eine Mauer oder Gitter abgegrenzt. – KFZ-Abstellplatz
- c:** Die Räumlichkeit ist über allgemeine Teile der Liegenschaft zugänglich. – KFZ-Abstellplatz
- d:** Die Räumlichkeit wird ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen verwendet. – KFZ-Abstellplatz
- e:** Die Räumlichkeit muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – KFZ-Abstellplatz
- f:** Die Räumlichkeit wird nicht von mehreren Personen benutzt. – KFZ-Abstellplatz

Basierend auf diesem Beantwortungsschema können Räume und Flächen somit als **KFZ-Abstellplätze** gewidmet werden.

abcdef:

- a:** Die Stellfläche wird nicht durch eine Bodenmarkierung abgegrenzt. – Allgemeiner Teil der Liegenschaft
- b:** Die Stellfläche wird durch eine Mauer oder Gitter abgegrenzt. – sonstige selbständige Räumlichkeit
- c:** Die Räumlichkeit ist über allgemeine Teile der Liegenschaft zugänglich. – sonstige selbständige Räumlichkeit
- d:** Die Räumlichkeit wird ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen verwendet. – sonstige selbständige Räumlichkeit
- e:** Die Räumlichkeit muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – sonstige selbständige Räumlichkeit
- f:** Die Räumlichkeit wird nicht von mehreren Personen benutzt. – sonstige selbständige Räumlichkeit

Basierend auf diesem Beantwortungsschema können Räume und Flächen somit als **sonstige selbständige Räumlichkeiten** gewidmet werden.

abcdef:

a: Die Stellfläche wird nicht durch eine Bodenmarkierung abgegrenzt. – Allgemeiner Teil der Liegenschaft

b: Die Stellfläche wird durch eine Mauer oder Gitter abgegrenzt. – sonstige selbständige Räumlichkeit

c: Die Räumlichkeit ist über allgemeine Teile der Liegenschaft zugänglich. – sonstige selbständige Räumlichkeit

d: Die Räumlichkeit wird nicht ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen verwendet. – sonstige selbständige Räumlichkeit

e: Die Räumlichkeit muss nicht durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen. – sonstige selbständige Räumlichkeit

f: Die Räumlichkeit wird nicht von mehreren Personen benutzt. – sonstige selbständige Räumlichkeit

Basierend auf dieses Beantwortungsschema können Räume und Flächen somit als **sonstige selbständige Räumlichkeiten** gewidmet werden.

Je nach Auswahl des Objekts werden dem Nutzer die Fragen aus den unterschiedlichen Gruppen gestellt. Nach vollständiger Beantwortung schlägt das Programm nach den vordefinierten Lösungsschemas die jeweilige mögliche Widmung vor. Natürlich kann das Objekt, abhängig von den zivilrechtlichen Widmungen, auch im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleiben.

Werden bei der Widmung Fehler begangen und an einem Teil der Liegenschaft selbständiges Wohnungseigentum begründet, was dies nach dem WEG 2022 nicht zulässig ist, hat dies die Nichtigkeit des Wohnungseigentums zur Folge. Diese schwerwiegenden Fehler sollen durch die Unterstützung des Programms vermieden werden.

4.2 Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien orientieren sich grundsätzlich an jenen der „Empfehlung für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2022“ der Sachverständigen und der „Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2022“ der MA25. Eine Übersicht und ein Vergleich der Empfehlungen befindet sich im Anhang der Arbeit. Die Abstufung der Bewertungskriterien erfolgt in 2,5 Prozentschritten, d.h. die Zuschläge und Abstriche werden mindestens mit 2,5% angesetzt, In weiterer Folge wird ein Vielfaches davon verwendet (5%, 7,5%, 10%, 12,5%, 15% usw.) Damit sollen Ungleichbehandlungen von einzelnen Zuschlägen und Abstrichen, die in Summe nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, vermieden werden. Jene Thematik wurde im Punkt 2.5 Empfehlung und Bandbreiten bereits näher erläutert. Die Gewichtung eines einzelnen Bewertungskriteriums wird im Bewertungskatalog mit einer Zahl von 0 bis 10 dargestellt, welches die Angabe über das Vielfache von 2,5% darstellt. Der Zuschlag oder Abstrich bei einem Bewertungskriterium kann nicht direkt in einer Prozenzhöhe festgelegt werden, da sich die Wertansätze im Nutzwertgutachten immer auf die inneren Verhältnisse einer Liegenschaft beziehen. Für ein Kriterium kann deshalb kein pauschal fixierter Zuschlag oder Abstrich festgelegt werden. Dieser ist immer in Relation zur Vergleichswohnung auf der Liegenschaft zu sehen, also für jene Wohnung, für die der Regelnutzwert 1,00 definiert wurde. Die Berechnung für einen wertvermindernden oder werterhöhenden Umstand hat somit immer in Bezug zu den festgestellten Kriterien der Vergleichswohnung zu erfolgen. Würde zum Beispiel das Lagekriterium der zu bewertenden Wohnung mit einer Gewichtung von 5 ausgewählt werden und die festgelegte Vergleichswohnung ein Lagekriterium von 3 aufweisen, so würde der Abstrich folgendermaßen berechnet werden:

$$(G_V * 2,5) - (G_B * 2,5) = \text{Zuschlag bzw. Abstrich}$$

$$(3 * 2,5) - (5 * 2,5) = 7,5 - 12,5 = -5\% \text{ Abstrich}$$

G_V = Gewichtung Vergleichsobjekt G_B = Gewichtung zu bewertendes Objekt

Der Abstrich für die bewertete Lage der Wohnung im Vergleich zur Vergleichswohnung würde somit -5% betragen. Der Nutzwert pro m² und in weiterer Folge der Nutzwert des Wohnungseigentumsobjekts würde sich folgendermaßen berechnen:

$$(RNW \pm ZA) * NFL = \text{Einzelnutzwert}$$

$$(1,00 - 5\%) * 50 = 47,50 = 48$$

$$RNW = \text{Regelnutzwert } ZA = \text{Zuschlag oder Abstrich } NFL = \text{Nutzfläche}$$

Zuschläge, wie zum Beispiel für die Ausstattung mit offenen Balkonen oder Terrassen, werden in Prozent vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes angegeben. Ergeben die Auswahlkriterien für einen Zuschlag 20% und der Regelnutzwert des zugehörigen Wohnungseigentumsobjekts beträgt 0,9, so würde der Nutzwert pro Quadratmeter 0,18 betragen. Multipliziert mit der Nutzfläche ergibt sich der jeweilige Einzelnutzwert:

$$P_{NB} * RNW_B * NFL = \text{Einzelnutzwert}$$

$$20\% * 0,90 * 5 = 0,9 = 1$$

$$P_{NB} = \text{Prozent vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes}$$

$$RNW_B = \text{Regelnutzwert des Bestandsgegenstandes } NFL = \text{Nutzfläche}$$

Für Zubehörobjekte, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und sonstige selbständige Räumlichkeiten werden fixe Nutzwerte pro m² (NW/m²) festgelegt. Ein Beispiel: Der Nutzwert eines Kellerabteils wird folgendermaßen berechnet:

$$NW/m^2 * NFL = \text{Einzelnutzwert}$$

$$0,20 * 8 = 1,6 = 2$$

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 oder mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs 2 WEG 2022). Die Summierung aller Einzelnutzwerte ergibt den Nutzwert des Wohnungseigentumsobjekts.

4.2.1 Wohnungen

Ein großer Faktor für werterhöhende und wertvermindernde Umstände bei Wohnungen stellen die Zu- und Abschläge für die Lage dar. Jene Kriterien werden in den Empfehlungen der Sachverständigen und der MA25 einerseits durch die Stockwerkslage, also ob sich das Wohnungseigentumsobjekt im untersten Wohngeschoss unter Niveau, im Erdgeschoss, im Hochparterre oder in einem Obergeschoss befindet, und andererseits durch die Orientierung zur Straße definiert. Je nach Lage können nach den Bandbreiten der Empfehlungen Abstriche von bis zu -30% geltend gemacht werden:

	Empfehlungen Sachverständigenverband		Empfehlungen MA 25	
	von	bis	von	bis
Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	von -15%	bis -30%	von -15%	bis -30%
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)				
unmittelbar an der Straße	von -5%	bis -15%	von -5%	bis -15%
nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)		bis -10%	von -10%	
Hochparterre (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)				
unmittelbar an der Straße		bis -10%		bis -10%
nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)		bis -5%		bis -5%
Erster Stock (bzw. erste Vollgeschoss über dem Erdgeschoß)	kein Abschlag		kein Abstrich	

Als wichtige Unterscheidungsmerkmale und Kriterien bei der Lage wird beim Bewertungskatalog auch zwischen der Stockwerkslage und der Orientierung der Wohnung unterschieden. Die Differenzierung zwischen Obergeschoss/Dachgeschoss, Erdgeschoss, Hochparterre und Souterrain bzw. Keller (Wohngeschoss unter Niveau) wird beibehalten. Eine genauere Unterscheidung ist jedoch bei der Orientierung der Wohnung vorzunehmen. Um z.B. den Abschlag für eine Wohnung im Erdgeschoss unmittelbar an der Straße genauer definieren zu können, muss einerseits nicht nur die Art der Straße genauer festgelegt werden, sondern auch die Orientierung der Vergleichswohnung. Liegt die festgelegte Vergleichswohnung im ersten Obergeschoss, orientiert zum beruhigten Innenhof, so hat der Abschlag höher auszufallen als wenn die Vergleichswohnung ebenfalls zur selben Straße orientiert ist. Die Höhe der Zuschläge

und Abstriche muss immer im Vergleich zu jenem Wohnungseigentumsobjekt festgelegt werden, für welches der Regelnutzwert 1,00 festgelegt wurde, also jenes Objekt, welches als Vergleichswohnung definiert wurde (siehe Punkt 4.2 Bewertungskriterien). Das Vergleichsobjekt wird somit nicht nur, wie in den Empfehlungen gefordert, „beschrieben“, sondern durch die Festlegung in den Kategorien genau definiert.

Um bei der Lage genaue Abstufungen der Zuschläge und Abstriche in 2,5% Schritten vornehmen zu können, muss neben der Stockwerkslage auch die Orientierung in genau festgelegten Kategorien erfolgen. Diese Kategorien gleichen sich in den einzelnen Stockwerkslagen, unterscheiden sich jedoch in der Höhe ihrer Gewichtung. So hat z.B. eine Wohnung (Obergeschoss, zur Straße orientiert) einen geringeren Abschlag im Vergleich zur Regelwohnung (Obergeschoss, orientiert zum Innenhof) zur Folge, als wenn sich diese im Erdgeschoss befinden würde.

Beispielhaft werden die einzelnen Kategorien für Wohnungen im Erdgeschoss im Hauptteil dieser Arbeit beschrieben. Der vollständige Bewertungskatalog mit festgelegten Gewichtungen für die jeweilige Stockwerkslage befindet sich im Anhang. Grundsätzlich kann eine Wohnung im Erdgeschoss zu einer Straße, einem Vorgarten, einem Innenhof bzw. Garten oder einem Grünraum bzw. Park orientiert sein. Innerhalb dieser Kategorien sind noch weitere Unterscheidungsmerkmale zu definieren. So ist zum Beispiel bei einer Orientierung zu einer Straße zu differenzieren: Handelt es sich um eine Straße mit starkem Verkehrsaufkommen und ist somit eine große Beeinträchtigung durch Lärm, Schmutz und eine Störung der Privatsphäre und des Ausblicks gegeben, oder handelt es sich nur um eine Zufahrtsstraße, einen Parkplatz oder eine Fußgängerzone, wo diese Störfaktoren geringer ausfallen. Bei der Lage im Vorgarten ist zu definieren, inwieweit sich, durch die gegebene Distanz zur Straße, die beschriebenen Beeinträchtigungen reduzieren. Bei Innenhöfen und Gärten ist demnach zu unterscheiden, ob es sich um kleine Lichthöfe bzw. um kleine Gärten mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden handelt oder ob dies großzügiger gestaltet sind. Des Weiteren ist im Erdgeschoss bei Vorgärten, Innenhöfen und Gärten noch zu unterscheiden, ob diese eigengenutzt sind oder diese von einem oder mehreren Bewohnern betreten werden können. Für jedes dieser Lagekriterien wird eine Gewichtung von 1 bis 10 vorgenommen. Nach der Berechnungsmethodik der Zuschläge und Abstriche wie im Punkt 4.2 beschrieben sind somit Abschläge für die Lage, je nach Festlegung der Vergleichswohnung, von bis -22,5% möglich. Die Lagekriterien für Erdgeschosswohnungen sind folgendermaßen festgelegt:

W.01.2. Erdgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
4	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
6	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
8	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
9	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
1	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
2	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
3	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
3	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
5	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
6	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof/Garten (Eigennutzung, privat)	
2	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
5	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden

8	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof/Garten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
4	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
6	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
9	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
3	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
5	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
6	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Ist eine gleichermaßen beidseitige Orientierung vorhanden, so wird der Mittelwert beider Kriterien berechnet. Ergibt dieser keine ganze Zahl, so wird dieser aufgerundet. Die Gewichtung aller Einflussfaktoren erfolgt in Relation zueinander und orientiert sich an den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes und der MA25.

Die Lage im Terrassengeschoss bzw. in terrassengeschossähnlicher Lage wird je nach örtlicher Lage der Liegenschaft bewertet. Wobei die Stadt- und Gemeindetypen abhängig von ihrer Einwohnerzahl definiert werden (Großstadt ab 100.000 Einwohner, Mittelstadt ab 20.000 Einwohner, Kleinstadt ab 5.000 Einwohner, Landgemeinde unter 5.000 Einwohner). Für die Lage im Terrassengeschoss kann nach folgender Gewichtung in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis zu +/- 22,5% festgelegt werden (vgl. Empfehlung: bis +25%):

W.02. Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschossähnliche Lage

1	Lage im Terrassengeschoss in der Kernzone einer Großstadt
2	Lage im Terrassengeschoss außerhalb der Kernzone in einer Großstadt
4	Lage im Terrassengeschoss in einer Mittelstadt
6	Lage im Terrassengeschoss in einer Kleinstadt
8	Lage im Terrassengeschoss in einer Landgemeinde
10	Keine Lage im Terrassengeschoss

Bei der Lage über einer offenen Durchfahrt, Durchgang oder Garageneinfahrt wird je nach flächenmäßigen Ausmaß in Relation zur Wohnung und in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis zu +/- 5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -5%):

W.03. Lage über offener Durchfahrt/offenem Durchgang/Garageneinfahrt

1	Keine Lage über offener Durchfahrt/Durchgang/Garageneinfahrt
2	teilweise Lage über offener Durchfahrt/Durchgang/Garageneinfahrt
3	fast ausschließlich/komplette Lage über offener Durchfahrt/Durchgang/Garageneinfahrt

Bei der Lage unter einem Flachdach oder einer Terrasse wird je nach flächenmäßigen Ausmaß in Relation zur Wohnung und in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis zu +/- 5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -5%):

W.04. Lage unter Flachdach oder Terrasse

1	Keine Lage unter Flachdach/Terrasse
2	teilweise Lage unter Flachdach/Terrasse
3	fast ausschließlich/komplette Lage unter Flachdach/Terrasse

Bei der Nordlage einer Wohnung wird je nach anteiliger Orientierung der Fenster Richtung Norden in Relation zu allen Fenstern der Wohnung und in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis zu +/- 5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -5%):

W.05. Nordlage bei Wohnungen

1	Fenster nicht/bzw. nur teilweise Richtung Norden orientiert
2	Fenster fast ausschließlich Richtung Norden orientiert
3	Fenster ausschließlich Richtung Norden orientiert

Der Faktor „Lift“ wird berücksichtigt, indem bewertet wird, wie viele Geschosse ohne Lift überwunden werden müssen, um die Wohnung zu erreichen. Eine Wohnung mit Lage im Erdgeschoss und eine Wohnung, die mit Lift erreichbar ist, werden als gleichwertig angesehen:

W.06. Lift

1	Wohnung mit Lage im Erdgeschoss (bzw. erste Vollgeschoss über dem Erdgeschoss) oder mit Lift erreichbar
2	Um die Wohnung zu erreichen muss ein weiteres Geschoss ohne Lift überwunden werden
3	Um die Wohnung zu erreichen müssen zwei weitere Geschosse ohne Lift überwunden werden
4	Um die Wohnung zu erreichen müssen drei weitere Geschosse ohne Lift überwunden werden
5	Um die Wohnung zu erreichen müssen vier oder mehr Geschosse ohne Lift überwunden werden

Für den Ausstattungsunterschied „Heizung“ wird in Abhängigkeit der Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von +/- 10% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -10%):

W.07. Heizung:

1	an Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung angeschlossen
5	nicht an Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung angeschlossen

Für den Ausstattungsunterschied „Bade- oder Duschaum“ wird in Abhängigkeit der Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 10% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -10%):

W.08. Bade- oder Duschaum:

1	Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne und/oder Dusche vorhanden
3	Badenische oder Duschaum vorhanden
5	kein Badezimmer, Badenische oder Duschaum vorhanden

Für ein weiteres Bad oder einen weiteren Duschaum wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 5% festgelegt (vgl. Empfehlung: keine Empfehlung):

W.09. Zusätzlicher Bade- oder Duschaum:

1	Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne und/oder Dusche vorhanden
2	Badenische oder Duschaum vorhanden
3	kein Badezimmer, Badenische oder Duschaum vorhanden

Für den Ausstattungsunterschied "WC" wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -10%):

W.10. WC:

1	WC separat vorhanden
3	WC im Badezimmer vorhanden
5	kein WC in der Wohnung vorhanden

Für ein weiteres WC wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis +5%):

W.11. Zusätzliches WC:

1	WC separat vorhanden
2	WC im Badezimmer vorhanden
3	kein weiteres WC in der Wohnung vorhanden

Für den Ausstattungsunterschied „Fenster im Badezimmer/WC“ wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 2,5% festgelegt (vgl. Empfehlung: keine Empfehlung):

W.12. Fenster Badezimmer/WC:

1	Bad und/oder WC mit Fenster
2	Bad und/oder WC ohne Fenster

Für den Ausstattungsunterschied „Wasseranschluss im Wohnungsverband“ wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis +/- 5%):

W.13. Wasseranschluss:

1	Wasseranschluss in der Wohnung vorhanden
3	kein Wasseranschluss in der Wohnung vorhanden

Für den Ausstattungsunterschied „Küche im Wohnungsverband“ wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 7,5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis +/- 5% bei Gangküche):

W.14. Küche:

1	vollwertige Küche vorhanden
2	Gangküche (Fenster Richtung Gang orientiert) vorhanden
3	Kochnische bei Einzelraumwohnung
4	Keine Kochmöglichkeit vorhanden

Für den Ausstattungsunterschied „Vorraum“ wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 2,5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis +/- 2,5%):

W.15. Vorraum

1	Vorraum vorhanden
2	kein Vorraum vorhanden

Für eine schlechte Belichtung wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 5,0% festgelegt (vgl. Empfehlung: keine Empfehlung):

W.16. Schlechte Belichtung (z.B. Feuermauernähe, enge Höfe, im Souterrain usw.)

1	keine schlechte Belichtung
2	teilweise schlechte Belichtung
3	überwiegend schlechte Belichtung

Das Dachgeschoss mit Dachschrägen wird mit der im Durchschnitt vorhandenen Raumhöhe berücksichtigt. Als Basis für die Berechnung der Raumhöhen von Aufenthaltsräumen bzw. von anderen Räumen als Aufenthaltsräumen wird die OIB-Richtlinie 3 Punkt 11.2 und 1.3 herangezogen. Für Dachgeschosswohnungen wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/-15% festgelegt (vgl. Empfehlung: -15%):

W.17. Dachgeschosswohnung	
0	keine Dachgeschosswohnung
Raumhöhe Aufenthaltsräume	
2	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei weit über der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
4	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
6	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei weniger als der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
Raumhöhe von anderen Räumen als Aufenthaltsräume	
2	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei weit über der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
4	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
6	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei weniger als der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.

Wohnungen, die sich im Souterrain bzw. Keller befinden, werden einerseits durch die Anzahl von Aufenthaltsräumen, die sich wenigstens an einer Fensterseite über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände befinden, (OIB-Richtlinie 3 Punkt 11.1) und andererseits durch die Höhe des Fußbodenniveaus unter dem angrenzenden Gelände berücksichtigt. Für Wohnungen im Souterrain wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/-12,5% festgelegt (vgl. Empfehlung: -15% bis -30%)
Anmerkung: Dieser Zuschlag bzw. Abstrich erfolgt zusätzlich zu jenem des Lagekriteriums bei Wohnungen im Souterrain:

W.18. Wohnungen im Souterrain bzw. Keller

0	keine Souterrain Wohnung
Gewichtung der Aufenthaltsräume unter Niveau	
1	Das Fußbodenniveau von allen Aufenthaltsräumen liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
2	Das Fußbodenniveau von über der Hälfte aller Aufenthaltsräume liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
3	Das Fußbodenniveau von unter der Hälfte aller Aufenthaltsräume liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
4	Das Fußbodenniveau von keinem Aufenthaltsraum liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
Fußbodenniveau von Räumen	
1	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 0-50cm unter dem angrenzenden Gelände.
2	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 50-100cm unter dem angrenzenden Gelände.
3	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 100-150cm unter dem angrenzenden Gelände.
4	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 150-200cm unter dem angrenzenden Gelände.
5	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 200cm oder tiefer unter dem angrenzenden Gelände.

Für den Unterschied von Mehrwohnungshäusern zu Reihenhäusern und Einfamilienhäusern wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 10% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis +10%):

W.19. Mehrwohnungshaus/Reihenhaus/Einfamilienhaus

1	Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem freistehenden Einfamilienhaus, zur Alleinbenutzung auf der Liegenschaft.
3	Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem Reihenhaus.
5	Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem Mehrwohnungshaus.

Für den Unterschied „Größe der Wohnungen“ wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis +/- 12,5% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -20% bis +30%):

W.20. Größer der Wohnung

1	Gesamtnutzfläche unter 50 m ²
2	Gesamtnutzfläche zwischen 50 - 70 m ²
3	Gesamtnutzfläche zwischen 70- 100 m ²
4	Gesamtnutzfläche zwischen 100 - 130 m ²
5	Gesamtnutzfläche zwischen 130 - 150 m ²
6	Gesamtnutzfläche über 150 m ²

Die Berechnung der Abweichung zur Vergleichswohnung und somit die Abschläge wird nur durchgeführt, wenn es sich um eine Kategorie D Wohnung handelt. Für eine Substandardwohnung wird in Abhängigkeit zur Vergleichswohnung ein Zuschlag bzw. Abstrich von bis - 25% festgelegt (vgl. Empfehlung: bis -30%):

W.21. Substandardwohnung

10	Kategorie D Wohnung (keine Wasserentnahme oder kein Klosett im Inneren)
8	Kategorie C Wohnung (WC, Wasseranschluss im Inneren)
4	Kategorie B Wohnung (zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum)
0	Kategorie A Wohnung (Nutzfläche mind. 30 m ² , automatische stationäre Heizung, zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum)

4.2.2 Zuschläge

Die Zuschläge werden, wie bereits erwähnt, in Prozent vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes angegeben. Ein wichtiger Faktor für die Bewertung stellt dabei einerseits die Lage und andererseits die flächenmäßige Größe des Zuschlagsobjekts dar. Die Kategorien für die Lagekriterien gleichen dabei jenen bei Wohnungen wie im Punkt 4.2.1 beschrieben. Es wird also einerseits die Stockwerkslage und andererseits die Orientierung der Zuschlagsobjekte berücksichtigt. Um bei großen Zuschlagsobjekten die Nutzwerte in Relation zur zugehörenden Wohnung zu erhalten, wird die Größe des Zuschlagsobjekts in Bezug zur Wohnungsnutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts gesetzt. Die Berücksichtigung der Größe orientiert sich an den Empfehlungen der MA25. In weiterer Folge wird ein Mittelwert zwischen den Faktoren der Größe und der Lage gebildet, um den Prozentwert vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes zu erhalten. Die Gewichtung der Prozente für die Lage erfolgt analog zu den Bewertungskategorien für Wohnungen. Beispielhaft werden die Bewertungskriterien für einen Balkon oder eine Terrasse im Ober-/Dachgeschoss dargestellt. Die Kategorien für unterschiedliche Stockwerkslagen für Balkone oder Terrassen, sowie die Kategorien für Loggien und Veranden ähneln sich in ihren Kriterien, unterscheiden sich jedoch in der Höhe der festgelegten Nutzwerte des zugehörigen Bestandsgegenstandes. Diese sind im vollständigen Bewertungskatalog im Anhang dargestellt. Die Höhe der Zuschläge befinden sich in den Bandbreiten der Empfehlungen: Loggia (40 bis 50% des RNW von 1,00), Veranda (50% bis 75% des RNW von 1,00), Balkon oder Terrasse (5% bis 35% des RNW von 1,00 in Abhängigkeit der Lagen, Größe, Figuration und Flächenrelation).

ZS.01. Balkon oder Terrasse (im prozentualen Anteil des NW/m² der jeweiligen Wohnung)	
ZS.01.1. Balkon/Terrasse im Ober-/Dachgeschoss	
Größe des Balkon oder der Terrasse	
25	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche des zugehörenden Wohnnutzwertes
20	Nutzfläche von 1/2 bis 1/1 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche des zugehörenden Wohnnutzwertes
15	Nutzfläche über 1/1 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche des zugehörenden Wohnnutzwertes

Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
21	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
18	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
15	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
6	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten	
27	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
21	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof	
24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
15	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
6	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
27	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
24	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
21	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Ein „voll ausgestalteter Wintergarten“ wird in den Empfehlungen mit 100% des Nutzwertes pro Quadratmeter der betreffenden Wohnungen festgelegt. Im Bewertungskatalog wurde der Wintergarten in drei Kategorien unterteilt und detaillierter beschrieben, um genauere Differenzierungen vornehmen zu können:

ZS.04. Wintergarten (im prozentualen Anteil des NW/m ² der jeweiligen Wohnung)	
100	Wohnwintergarten: Fußbodenaufbau, Isolierung und Dachkonstruktion an die Wohnung angepasst, beheizt, Raumtemperatur über 19 °C, ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
90	Mittelwarmer Wintergarten: kühler Wintergarten, geringere Wärmedämmeigenschaft als die restliche Wohnung, wird in der Heizperiode auf 12-19 °C beheizt, keine ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
80	Kaltwintergarten: Glasanbau, gering oder nicht beheizt, ohne Isolierung ausgeführt, leichte Konstruktion z.B. aus Aluminium, dient vornehmlich als Wind- und Regenschutz bzw. zur Überwinterung von Pflanzen

Die Höhe des Zuschlags für ein Kellerabteil, wenn dieses direkt mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden ist, orientiert sich an den Kategorien der Empfehlungen:

ZS.05. Kellerabteil (Einlagerungsraum gem. § 90 der BOFW)/ Lager/Kellerraum (nicht ausgebaut)	
25	Kellerabteil/Kellerraum/Lager mit Lattenverschlag
30	Kellerabteil/Kellerraum/Lager gemauert (ohne Fenster)
35	Kellerabteil/Kellerraum/Lager gemauert (mit Fenster)

Sind Dachbodenräume nicht ausgebaut und direkt mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden, so stellen auch diese einen Zuschlag dar, welcher durch die durchschnittlichen Raumhöhen im Dachgeschoss differenziert wird:

ZS.06. Dachbodenraum (nicht ausgebaut, als Lagerraum)	
Raumhöhen	
50	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
40	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.

4.2.3 Zubehörobjekte

Für Zubehörobjekte werden fixe Nutzwerte pro m² (NW/m²) festgelegt. Die Gewichtung dieser fixen Nutzwerte erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes und der MA25 und in Relation zu jenen Bewertungskategorien für Zuschläge bei Wohnungen.

Für ein Gang-WC wird in Abhängigkeit zur Ausstattungskategorie ein Nutzwertfaktor von 0,40 – 0,50 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,40-0,60):

ZB.01. Gang-WC (Alleinbenützung)	
0,50	Gang-WC mit Fenster
0,40	Gang-WC ohne Fenster

Für ein Kellerabteil (nicht ausgebaut) wird in Abhängigkeit zur Ausstattungskategorie ein Nutzwertfaktor von 0,15 – 0,25 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,10-0,45):

ZB.02. Kellerabteil (Einlagerungsraum gem. § 90 der BOFW)/Lager/Kellerraum (nicht ausgebaut)	
0,15	Kellerabteil/Kellerraum mit Lattenverschlag
0,20	Kellerabteil/Kellerraum gemauert (ohne Fenster)
0,25	Kellerabteil/Kellerraum gemauert (mit Fenster)

Für ein Kellerabteil (ausgebaut) wird in Abhängigkeit zur Ausstattungskategorie und Lage ein Nutzwertfaktor von 0,30 – 0,45 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,10-0,45):

ZB.03. Kellerraum (ausgebaut)	
mit Fenster	
0,45	Kellerraum (mit Fenster), Fußbodenniveau liegt im Durchschnitt 0-100cm unter dem angrenzenden Gelände
0,40	Kellerraum (mit Fenster), Fußbodenniveau liegt im Durchschnitt 0-200cm unter dem angrenzenden Gelände
0,30	Kellerraum (mit Fenster), Fußbodenniveau liegt im Durchschnitt über 200cm unter dem angrenzenden Gelände
ohne Fenster	
0,40	Kellerraum (ohne Fenster), Fußbodenniveau liegt im Durchschnitt 0-100cm unter dem angrenzenden Gelände

0,35	Kellerraum (ohne Fenster), Fußbodenniveau liegt im Durchschnitt 0-200cm unter dem angrenzenden Gelände
0,30	Kellerraum (ohne Fenster), Fußbodenniveau liegt im Durchschnitt über 200cm unter dem angrenzenden Gelände

Für einen Dachbodenraum (ausgebaut) wird in Abhängigkeit zur Ausstattungskategorie und Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,50 – 0,90 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,50-0,90):

ZB.04. Dachbodenraum (ausgebaut, als Wohnraum geeignet)	
Raumhöhen	
0,90	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei weit über der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
0,80	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
0,70	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,50 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
0,60	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,50 m bei weit unter der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
Fenster	
0,90	Fenster vorhanden , gute bzw. ausreichende Belichtung
0,70	Fenster vorhanden, schlechte Belichtung
0,50	keine Fenster vorhanden

Für einen Dachbodenraum (nicht ausgebaut) wird in Abhängigkeit zur Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,30 – 0,40 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,30-0,40):

ZB.05. Dachbodenraum (nicht ausgebaut, als Lagerraum)	
Raumhöhen	
0,40	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.
0,30	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleibt.

Für eine Gartenfläche wird in Abhängigkeit der Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,05 – 0,10 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,05-0,10):

ZB.06. Gartenfläche	
0,10	gut nutzbare Gartenfläche
0,05	schlecht nutzbare Gartenfläche (Gartenfläche im Gefälle, schlecht nutzbare Geometrie)

Für eine Hoffläche (nicht überdacht) wird in Abhängigkeit zur Lage und Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,10 – 0,30 festgelegt (vgl. Empfehlung: ab 0,20):

ZB.07. Hoffläche (nicht überdacht)	
Lage	
0,30	Hoffläche in der Kernzone einer Großstadt
0,25	Hoffläche außerhalb der Kernzone in einer Großstadt
0,20	Hoffläche in einer Mittelstadt
0,15	Hoffläche in einer Kleinstadt
0,10	Hoffläche in einer Landgemeinde
Nutzbarkeit	
0,20	gut nutzbare Hoffläche (z.B. gute Belichtung, Hoffläche in geräumigen Innenhof)
0,10	schlecht nutzbare Hoffläche (z.B. schlechte Belichtung, Hoffläche im beengten Innenhof)

Für eine Hoffläche (überdacht) wird in Abhängigkeit der Lage und Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,20 – 0,40 festgelegt (vgl. Empfehlung: ab 0,25):

ZB.08. Hoffläche (überdacht)	
	Lage
0,40	Hoffläche in der Kernzone einer Großstadt
0,35	Hoffläche außerhalb der Kernzone in einer Großstadt
0,30	Hoffläche in einer Mittelstadt
0,25	Hoffläche in einer Kleinstadt
0,20	Hoffläche in einer Landgemeinde
	Nutzbarkeit
0,30	gut nutzbare Hoffläche (z.B. gute Belichtung, Hoffläche in geräumigen Innenhof)
0,20	schlecht nutzbare Hoffläche (z.B. schlechte Belichtung, Hoffläche im beengten Innenhof)

Für Balkone, Terrassen, Loggias und Veranden bestimmen wiederum die Lagerkriterien die Höhe des Nutzwertfaktors. Alle Nutzwertfaktoren der Objekte in den jeweiligen Stockwerkslagen sind im Anhang angeführt:

ZB.09. Balkon/Terrasse	
ZB.09.1. Balkon/Terrasse im Ober-/Dachgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
	Straße
0,23	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
0,22	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,21	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,18	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
	Vorgarten
0,25	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

0,23	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,22	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof	
0,24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,21	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,18	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,25	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,24	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,23	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,21	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalem bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Für Wintergärten wird in Abhängigkeit zur Nutzbarkeit, Beschaffenheit und der Ausstattung ein Nutzwertfaktor von 0,70 – 0,90 festgelegt (vgl. Empfehlung: keine Empfehlung):

ZB.12. Wintergarten	
0,90	Wohnwintergarten: Fußbodenaufbau, Isolierung und Dachkonstruktion an die Wohnung angepasst, beheizt, Raumtemperatur über 19 °C, ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
0,80	Mittelwarmer Wintergarten: kühler Wintergarten, geringere Wärmedämmeigenschaft als die restliche Wohnung, wird in der Heizperiode auf 12-19 °C beheizt, keine ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
0,70	Kaltwintergarten: Glasanbau, gering oder nicht beheizt, ohne Isolierung ausgeführt, leichte Konstruktion z.B. aus Aluminium, dient vornehmlich als Wind- und Regenschutz bzw. zur Überwinterung von Pflanzen

4.2.4 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Für Abstellplätze für Kraftfahrzeuge werden fixe Nutzwerte pro m² (NW/m²) festgelegt. Die Gewichtung dieser fixen Nutzwerte orientiert sich an den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes und der MA25.

Für KFZ-Abstellplätze in einem Gebäude wird in Abhängigkeit zur Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,50 – 0,80 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,5-1,0):

A.01. Abstellplatz in einem Gebäude	
0,80	Abstellplatz in einem Gebäude
0,60	Abstellplatz in einem Gebäude, übereinander, unterer Abstellplatz
0,55	Abstellplatz in einem Gebäude, übereinander, oberer Abstellplatz
0,50	Abstellplatz in einem Gebäude, hintereinander

Für KFZ-Abstellplätze im Freien (überdacht) wird in Abhängigkeit der Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,45 – 0,65 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,5-1,0):

A.02. Abstellplatz im Freien, überdacht	
0,65	Abstellplatz im Freien, überdacht
0,55	Abstellplatz im Freien, überdacht, übereinander, unterer Abstellplatz
0,50	Abstellplatz im Freien, überdacht, übereinander, oberer Abstellplatz
0,45	Abstellplatz im Freien, überdacht, hintereinander

Für KFZ-Abstellplätze im Freien (nicht überdacht) wird in Abhängigkeit der Nutzbarkeit ein Nutzwertfaktor von 0,40 – 0,60 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,5-1,0):

A.03. Abstellplatz im Freien, nicht überdacht	
0,60	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht
0,50	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht, übereinander, unterer Abstellplatz
0,45	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht, übereinander, oberer Abstellplatz
0,40	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht, hintereinander

4.2.5 Sonstige selbständige Räumlichkeiten

Für sonstige selbständige Räumlichkeiten werden fixe Nutzwerte pro m² (NW/m²) festgelegt. Die Gewichtung dieser fixen Nutzwerte orientiert sich an den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes und der MA25. Die Stadt- und Gemeindetypen werden abhängig von ihrer Einwohnerzahl definiert: Großstadt ab 100.000 Einwohner, Mittelstadt ab 20.000 Einwohner, Kleinstadt ab 5.000 Einwohner, Landgemeinde unter 5.000 Einwohner.

Für Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomiefläche im Erdgeschoss wird in Abhängigkeit zur Lage ein Nutzwertfaktor von 0,70 – 1,50 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,5-2,0):

S.01. Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen mit	
1,50	Lage im Erdgeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Großstadt
1,30	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Großstadt
1,10	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Großstadt
1,30	Lage im Erdgeschoss in einer sehr gute Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) in einer Mittelstadt
1,10	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Mittelstadt
0,90	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Mittelstadt
1,10	Lage im Erdgeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Kleinstadt
0,90	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Kleinstadt
0,70	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Kleinstadt
0,90	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage im Ortskern einer Landgemeinde
0,70	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage außerhalb des Ortskernes einer Landgemeinde

Für Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomiefläche im Obergeschoss wird in Abhängigkeit zur Lage ein Nutzwertfaktor von 0,50 – 1,30 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,5-2,0):

S.02. Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen mit	
1,30	Lage im Obergeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Großstadt
1,10	Lage im Obergeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Großstadt
0,90	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Großstadt
1,10	Lage im Obergeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) in einer Mittelstadt
0,90	Lage im Obergeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Mittelstadt
0,70	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Mittelstadt
0,90	Lage im Obergeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Kleinstadt
0,70	Lage im Obergeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Kleinstadt
0,50	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Kleinstadt
0,70	Lage im Obergeschoss in einer guten Lage im Ortskern einer Landgemeinde
0,50	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage außerhalb des Ortskernes einer Landgemeinde

Für Büroräume, Ordinationen u.Ä. wird in Abhängigkeit zur Lage ein Nutzwertfaktor von 0,80 – 1,20 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,9-1,20):

S.03. Büroräume, Ordinationen u.Ä. mit	
1,20	Lage in der Kernzone einer Großstadt
1,15	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
1,10	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt
1,05	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt

1,00	Lage außerhalb der Kernzone einer Mittelstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
0,95	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt
0,90	Lage in einer Kleinstadt
0,80	Lage in einer Landgemeinde

Für Werkstätten wird in Abhängigkeit zur Lage ein Nutzwertfaktor von 0,60 – 1,00 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,5-1,00):

S.04. Werkstätten	
1,00	Lage in der Kernzone einer Großstadt
0,95	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
0,90	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt
0,80	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt
0,85	Lage außerhalb der Kernzone einer Mittelstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
0,80	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt
0,70	Lage in einer Kleinstadt
0,60	Lage in einer Landgemeinde

Für Lagerräume wird in Abhängigkeit zur Lage ein Nutzwertfaktor von 0,25 – 0,50 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,25-0,50):

S.05. Lagerräume	
0,50	Lage in der Kernzone einer Großstadt
0,40	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt
0,40	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt
0,30	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt
0,30	Lage in einer Kleinstadt
0,25	Lage in einer Landgemeinde

Für eine PKW-Einzelgarage bzw. eine abgeschlossene Garagenbox in einer Tiefgarage wird in Abhängigkeit zur Lage ein Nutzwertfaktor von 0,40 – 1,00 festgelegt (vgl. Empfehlung: 0,50-1,00):

S.06. PKW-Einzelgarage/abgeschlossene Garagenbox in Tiefgarage	
1,00	Lage in der Kernzone einer Großstadt
0,90	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt

0,80	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt
0,60	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt
0,50	Lage in einer Kleinstadt
0,40	Lage in einer Landgemeinde

4.2.6 Vorauswahl der Bewertungskriterien

Um eine schneller Bewertung zu ermöglichen, wird vom Programm eine Vorauswahl von jenen Kriterien getroffen, die für das zu bewertende Objekt von Relevanz sind. Durch die Eingabe der Art der vorhandenen Räume im Menüpunkt „Räume und Flächen“, sowie der Geschosslage und der Flächenangaben können die zutreffenden Kriterien vorsortiert werden. Für eine zu bewertenden Wohnung im Erdgeschoss würden nur folgende Kriterien abgefragt werden:

Kriterium	Abfrage	Begründung
W.01.1. Obergeschoss/Dachgeschoss	Nein	Wird durch die Geschosslage der Wohnung aussortiert.
W.01.2. Erdgeschoss	Ja	
W.01.3. Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	Nein	Wird durch die Geschosslage der Wohnung aussortiert.
W.01.4. Hochparterre	Nein	Wird durch die Geschosslage der Wohnung aussortiert.
W.02. Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschossähnliche Lage	Nein	Wird durch die Geschosslage der Wohnung aussortiert.
W.03. Lage über offener Durchfahrt/offenem Durchgang/Garageneinfahrt	Nein	Wird durch die Geschosslage der Wohnung aussortiert.
W.04. Lage unter Flachdach oder Terrasse	Ja	
W.05. Nordlage bei Wohnungen	Ja	
W.06. Lift	Ja	
W.07. Heizung:	Ja	
W.08. Bade- oder Duschaum:	Ja	

W.09. Zusätzlicher Bade- oder Duschaum:	Nein	Wird durch die Raumangabe aussortiert.
W.10. WC:	Ja	
W.11. Zusätzliches WC:	Nein	Wird durch die Raumangabe aussortiert.
W.12. Fenster Badezimmer/WC:	Ja	
W.13. Wasseranschluss:	Ja	
W.14. Küche:	Ja	
W.15. Vorraum	Ja	
W.16. Schlechte Belichtung (z.B. Feuermauernähe, enge Höfe, im Souterrain usw.)	Ja	
W.17. Dachgeschosswohnung	Nein	Wird durch die Geschosslage der Wohnung aussortiert.
W.18. Wohnungen im Souterrain bzw. Keller	Nein	Wird durch die Geschosslage der Wohnung aussortiert.
W.19. Mehrwohnungshaus/Reihenhaus/Einfamilienhaus	Ja	
W.20. Größer der Wohnung	Ja	Wird durch die Flächenangabe der Wohnung aussortiert.
W.21. Substandardwohnung	Ja	

5 Validierung

Die Bewertungskriterien sollen an der beispielhaften Liegenschaft validiert werden, welche bereits im Punkt 2 „Nutzwertgutachtenerstellung“ herangezogen und diskutiert wurde. Da das Programm in dieser Form noch nicht existiert, können dabei nur die Abläufe und Berechnungen, die im Hintergrund passieren würden, simuliert werden und nicht die Funktionsweise des Programms an sich. Ziel ist es zu überprüfen, wo sich die Höhe der Zuschläge und Abstriche im Vergleich zu den bereits diskutierten einreihen und sich die Höhe der Nutzwerte und in weiterer Folge der Mindestanteile befinden.

	WHG 2 (V)	WHG 1	Z/A	WHG DG	Z/A
W.01.	3	5	-5,00%	3	0,00%
W.02.	6	6	0,00%	6	0,00%
W.03.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.04.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.05.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.06.	1	1	0,00%	2	-2,50%
W.07.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.08.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.09.	3	3	0,00%	3	0,00%
W.10.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.11.	3	3	0,00%	3	0,00%
W.12.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.13.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.14.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.15.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.16.	1	1	0,00%	1	0,00%
W.17.	0	0	0,00%	6	-15,00%
W.18.	0	0	0,00%	0	0,00%
W.19.	3	3	0,00%	3	0,00%
W.20.	3	3	0,00%	3	0,00%
W.21.	1	1	0,00%	1	0,00%

Als Vergleichswohnung wird die Wohnung 2 im 1.Obergeschoss herangezogen. Die Bewertungskriterien der WHG 2 (V) befinden sich in der zweiten Spalte. Neben den anderen zwei Wohnungen befindet sich jeweils eine Spalte „Z/A“ in welcher die Zuschläge und Abstriche nach den Bewertungen berechnet und ausgegeben werden.

Zuerst wird die Lage und Orientierung (W.01.) der jeweiligen Wohnungen bewertet. Die WHG 2 (V) befindet sich im 1. Obergeschoss 2 (W.01.1.) und weist eine „beidseitige Orientierung“ auf. Einerseits ist sie in Richtung eines Vorgartens mit geringer Distanz zur Straße mit normalen

bis starkem Verkehrsaufkommen und andererseits in Richtung eines großzügigen Gartens mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden orientiert. Der Mittelwert der beiden Orientierungen ergibt eine Bewertung von 3 $((4+2)/2)$. Die Orientierung und Lage im Obergeschoss der Wohnung im DG weist dieselben Bewertungskriterien auf. Die Wohnung 1 besitzt auch dieselbe Orientierung wie die anderen beiden Wohnungen, jedoch befindet sich diese im Erdgeschoss, welches eine Bewertung von 5 ergibt $((6+4)/2)$. Ausschlaggebend ist auch die Fremdnutzung des Vorgarten und des Gartens von einen oder mehreren Bewohnern, dieser ist nicht der Wohnung 1 als Zubehör zugehörig. Die Berechnung des Abstrichs für die Wohnung 1 und Wohnung DG erfolgt folgendermaßen:

$$WHG\ 1 = (3 * 2,5) - (5 * 2,5) = 7,5 - 12,5 = -5\% \text{ Abstrich}$$

$$WHG\ DG = (3 * 2,5) - (3 * 2,5) = 7,5 - 7,5 = 0\% \text{ kein Abstrich}$$

W.06. Lift stellt das nächste Bewertungskriterium dar, welches bei einer Wohnung einen Abstrich ergibt. In dem Gebäude ist kein Lift vorhanden. Die Wohnung 1 und Wohnung 2 befinden sich im Erdgeschoss bzw. im ersten Vollgeschoss über dem Erdgeschoss und erhalten somit eine Bewertung von 1. Für die Wohnung im Dachgeschoss muss ein weiteres Geschoss ohne Lift überwunden werden, was eine Bewertung von 2 ergibt. Die Berechnung sieht folgendermaßen aus:

$$WHG\ 1 = (1 * 2,5) - (1 * 2,5) = 2,5 - 2,5 = 0\% \text{ kein Abstrich}$$

$$WHG\ DG = (1 * 2,5) - (2 * 2,5) = 2,5 - 5,0 = -2,5\% \text{ Abstrich}$$

Das letzte Kriterium, welches einen Abstrich ergibt, stellt das Kriterium W.17. Dachgeschosswohnung dar. Die Wohnung 1 und Wohnung 2 befinden sich beide nicht im Dachgeschoss und erhalten somit eine Bewertung von 0. Die Wohnung im Dachgeschoss hat im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50m bei weniger als der Hälfte der Fußbodenfläche, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50m unberücksichtigt bleibt. Dasselbe trifft auch auf die Raumhöhen von anderen Räumen als Aufenthaltsräume mit einer geforderten Mindestraumhöhe von 2,10m zu. Die Durchschnittsbewertung ergibt eine Bewertung von 6 $((6+6)/2)$. Die Berechnung des Abschlags sieht folgendermaßen aus:

$$WHG\ 1 = (0 * 2,5) - (0 * 2,5) = 0 - 0 = 0\% \text{ kein Abstrich}$$

$$WHG\ DG = (0 * 2,5) - (6 * 2,5) = 0 - 15,0 = -15\% \text{ Abstrich}$$

Bei allen anderen Bewertungskriterien wurde dasselbe Kriterium bewertet, was in weiterer Folge keine Zuschläge oder Abstriche ergibt.

Folgende Abstriche wurden durch die Bewertung festgelegt:

Abstriche:

A1	-2,50%	W.01.
A2	-2,50%	W.06.
A3	-15,00%	W.17.

Die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile erfolgt folgendermaßen:

TOP 01 - WHG

Regelnutzwert EG: **1,000**

A1: W.01. -5,00%

Nutzwert pro m²: **0,950**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Wohnen	EG	24,02		0,950	22,82	
Kochen-Essen	EG	9,88		0,950	9,39	
Bad	EG	3,87		0,950	3,68	
Zimmer	EG	15,29		0,950	14,53	
Zimmer	EG	19,03		0,950	18,08	
Vorraum	EG	8,24		0,950	7,83	
WC	EG	0,72		0,950	0,68	77
Summe NFL		81,05				

Mindestanteil: 77 von 218 (154 von 436)

TOP 02 - WHG

Regelnutzwert EG: **1,000**

Nutzwert pro m²: **1,000**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	1.OG	7,48		1,000	7,48	
Zimmer	1.OG	18,94		1,000	18,94	
Zimmer	1.OG	15,16		1,000	15,16	

WC	1.OG	0,89	1,000	0,89
Bad	1.OG	3,91	1,000	3,91
Wohnen	1.OG	22,24	1,000	22,24
Kochen-Essen	1.OG	10,52	1,000	10,52
Summe NFL		79,14		79

Mindestanteil: 79 von 218 (158 von 436)

TOP 03 - WHG

Regelnutzwert EG: 1,000

A2: W.06. -2,50%

A3: W.17. -15,00%

Nutzwert pro m²: 0,825

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	DG	5,64		0,825	4,65	
Bad	DG	6,73		0,825	5,55	
WC	DG	1,95		0,825	1,61	
Wohnen	DG	19,45		0,825	16,05	
Zimmer	DG	19,73		0,825	16,28	
Zimmer	DG	21,21		0,825	17,50	62
Summe NFL		74,71				

Mindestanteil: 62 von 218 (124 von 436)

	TOP 01	TOP 02	TOP 03	NW Gesamt
NW V0	73	79	62	214
NW V1	79	79	62	220
NW V2	73	79	39	191
NW VB	77	79	62	218

Vergleicht man diese Bewertung (VB) mit allen anderen drei Bewertungen (die erste durchgeführte Berechnung (V0) und die beiden mit den Ansätzen in den obersten bzw. untersten Bereichen (V1 und V2)), so erkennt man, dass sich diese mit dem Ergebnis sehr nahe an V0 und V1 befindet. Der Nutzwert in der Top 02 und Top 03 ist ident, nur in der Top 01 bei der Bewertung der Lage ergeben sich Unterschiede in der Höhe. Es kann somit behauptet werden, dass sich die Bewertungskriterien sehr nahe an den in der Praxis gängigen Empfehlungen vom Sachverständigenverband und der MA25 befinden. Aus dem Ergebnis kann aber nicht abgeleitet werden, welche von den Methoden die genaueste und richtige darstellt. Der Vorteil des Bewertungssystem besteht jedoch darin, dass Ergebnis klarer und nachvollziehbarer darlegen zu können. Jeder Dritte kann überprüfen bei welchen Merkmalen und Eigenschaften das jeweilige Kriterium anders berücksichtigt worden wäre und kann somit beurteilen ob die Höhe der Zuschläge und Abstriche gerechtfertigt ist. Es ist nachweisbar, dass die Bewertung nach festgelegten, objektiven Kriterien erfolgt ist.

6 Zusammenfassung und Ausblick

Das dargestellte Bewertungssystem ermöglicht es Sachverständigen, Nutzwertgutachten effizienter und objektiver zu erstellen. Der Bewertungskatalog ermöglicht es Dritten, die gewählten Zuschläge und Abstriche in deren jeweiligen Höhe nachvollziehbar zu prüfen. Die jeweiligen Kriterien legen genaue Indikatoren fest, unter welchen Umständen eine weitere Werterhöhung oder Wertverminderung anzusetzen ist. Durch die Vorauswahl der Kriterien und der Computerunterstützung wird eine effizientere und übersichtlichere Arbeitsweise ermöglicht. Der Nutzer selbst hat nur die grundlegenden Daten und zutreffenden Verhältnisse der jeweiligen Wohnung auszuwählen, welche durch bestimmte Faktoren bereits vorsortiert und reduziert worden sind. Alle anderen Teilvorgänge der Bewertung laufen im Hintergrund des Programms ab. Durch diese Vereinfachung in der Bewertung und anderen Hilfestellungen, wie die Überprüfung der Zuordnung der Räume und Flächen, wird die Fehleranfälligkeit reduziert und die Effizienz gesteigert. Die einfache und übersichtliche Bedienbarkeit, auch auf tragbaren Endgeräten ermöglicht es, die Bewertung auch direkt bei der Besichtigung von Liegenschaften zu erstellen und fördert eine praxisnahe Anwendbarkeit.

Auch wenn das Bewertungssystem Bewertung nachvollziehbarer und objektiver macht, bedeutet dies nicht, dass die festgelegten Zuschläge und Abstriche im Vergleich zu in einer anderen Weise erstellten Gutachten genauer oder treffsicherer sind. Die Bewertungskriterien könnten nur einen breiteren Konsens bei der Ermittlung der Nutzwerte schaffen. Wie bereits in der Empfehlung des Sachverständigenverbands angemerkt, können andere, von Empfehlungen abweichende Bewertungsmethoden, dessen ungeachtet ebenfalls sachgerecht sein. Jedenfalls sind jedoch die Ansätze von Nutzwertfaktoren bzw. von Zuschlägen und Abstrichen nachvollziehbar darzustellen und zu begründen. Hierbei stellt das dargestellte Bewertungssystem eine gute Grundlage dar.

Was der Bewertungskatalog nicht kann, ist alle Umstände, welche in der Praxis vorkommen, vollständig aufzuzählen. Das Ziel war es Kategorien in 2,5% Abstufungen zu schaffen, was eine Zuordnung der meisten tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ermöglicht. Sollte eine Zuordnung in einer Kategorie dennoch nicht möglich sein oder ein werterhöhender oder wertvermindernder Umstand zur Gänze fehlen, so ist der Bewertungskatalog editierbar. Jene editierten Kategorien müssen im Gutachten extra ausgewiesen und erläutert werden. Vorstellbar wäre es auch, eine Datenbank zu schaffen, in der Kriterien hinzugefügt und

verwaltet werden können. So könnten die Erkenntnisse und das Wissen aus mehreren erstellten Gutachten mit dem Bewertungssystem fortlaufend aktualisiert und verbessert werden.

Ziel dieser Masterarbeit war es, die gängige Bewertungsmethodik bei der Nutzwertermittlung zu hinterfragen und aus einem kritischen Standpunkt zu sehen. Das vorgestellte Bewertungssystem soll eine weitere, neue Möglichkeit der Bewertung aufzeigen und einen Beitrag zum Diskurs in der Nutzwertermittlung leisten.

Literaturverzeichnis

Allerstorfer, R., Apfelthaler, G., Böhm, W., Grück, P., Heindl, P., & Holstein, H. (2010). Empfehlung für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002. *Sachverständigen Heft 3/2010*.

Böhm, W., Eckharter, M., Karl, E., & Heindl, P. (2018). *Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht*. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

Derbolav, D., Harlfinger, R., Heindl, P., Hofmann, L., Langer, H., Popper, A., & Wieninger, B. (2007). *Wohnungseigentumsrecht 2006*. Wien: Neuer Wissenschaftlicher Verlag GmbH.

Dirnbacher, Wolfgang. WEG - Das Wohnungseigentumsgesetz : idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) ; (BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124). ÖVI Immobilienakad., 2006.

Feil, E., Friedl, H., & Bayer, R. (2014). WEG | Wohnungseigentumsgesetz. Linde Verlag Ges.m.b.H.

Hausmann, T., Vonkilch, A., (2017). Österreichische Wohnrecht - WEG. *Verlag Österreich*

Lettner, R. (06. 12 2018). *parifizieren.at*. Von https://parifizieren.at/files/id_vortrag_lettner_final.pdf abgerufen

Moritz, R. (2019). Bauordnung für Wien. MANZ Verlag Wien.

Prader, C. (2011). *WEG - Wohnungseigentumsgesetz 2002*. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

Rosifka, W., & Postler, R. (2010). Die Praxis des Richtwertmietzinssystems. https://www.arbeiterkammer.at/infopool/akportal/Studie_Richtwertmieten2011.pdf

Tschütscher, J. (2018). *Wohnungseigentumsrecht*. Wien: Verlag Österreich.

Wien. (21. 12 2018). Von

<https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/pdf/empfehlung.pdf> abgerufen

Wien. (06. 12 2018). Von [https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-](https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche-mnw.pdf)

[nutzflaeche-mnw.pdf](https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche-mnw.pdf) abgerufen

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1. Auszug aus dem NÖ-Atlas der Liegenschaft in der Alleegasse 6.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 2. Blick aus der Wohnung Richtung Vorgarten/Straße</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 3. Blick aus der Wohnung Richtung Garten</i>	<i>18</i>

Anhang

Nutzwertgutachten

Musterstadt, am 30.08.2022

Datei: 80-01N-§6-GA

GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022

idF der WRN 2015 BGBl. I Nr. 100/2014

für die Liegenschaft

**2620 Neunkirchen, Musterbeispiel
EZ 12, GST.Nr. 123, KG 23321 Neunkirchen**

Gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022, idF der WRN 2015 befinden sich auf der Liegenschaft

4	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
---	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

3	Wohnungen
1	Sonstige selbständige Räumlichkeiten
0	KFZ-Abstellplätze

Grundlage dieses Gutachtens bilden folgende Pläne und Bescheide:

Bescheide: Bescheid – Aktenzeichen I/123/1961 vom 12.02.1961
Bescheid – Aktenzeichen II/123/2002 vom 1.10.2002

Pläne: Zusätzlich zum o.a. Bescheid (I/123/1961 vom 12.02.1961) und dem zugehörigen Einreichplan vom 5.01.1961 und zusätzlich zum o.a. Bescheid (Aktenzeichen II/123/2002 vom 1.10.2002) und dem zugehörigen Einreichplan vom 3.08.2002 wurden sog. Parifizierungspläne mit Datum 28.08.2022 von Architekt DI Max Mustermann, 9999 Musterstadt, Musterstraße 1, erstellt. Dem Gutachten liegen die Parifizierungspläne vom 28.08.2022 zugrunde.

Musterstadt, am 30.08.2022

DI MAX MUSTERMANN
Architekt & Sachverständiger

Dieses Gutachten ergeht an:
Auftraggeber 3-fach Original
Baubehörde, 1-fach Original zur Kenntnis



Musterstadt, am 30.08.2022
Datei: 80-01N-§9-Nutzwert-GA

NUTZWERTGUTACHTEN

Im Sinne des § 9

Des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2022 idF der WRN 2015

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

für die Liegenschaft

2620 Neunkirchen, Musterbeispiel
EZ 12, GST.Nr. 123, KG 23321 Neunkirchen

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
gemäß § 3 WEG 2022

Musterstadt, am 30.08.2022

DI MAX MUSTERMANN
Architekt & Sachverständiger

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber, Auftraggeberin

Erika Mustermann
Musterstraße 2
9999 Musterstadt

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der vorhandenen Abstellplätze auf der gegenständlichen Liegenschaft im Sinne des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2022 – WEG 2022 – idF d. WRN 2015 zur Begründung von Wohnungseigentum.

Der Auftraggeber/die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit den im folgenden Gutachten getroffenen Bewertungsgrundsätzen und den ermittelten Nutzwerten einverstanden.

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 30.08.2022 vereinbart.

1.4. Grundlagen / Unterlagen

1. Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2022 – idF der WRN 2015.
2. Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022, idF der WRN 2015 von Architekt DI Max Mustermann vom 30.08.2022.
3. Bescheide:
Bescheid – Aktenzeichen I/123/1961 vom 12.02.1961
Bescheid – Aktenzeichen II/123/2002 vom 1.10.2002
4. Zusätzlich zum o.a. Bescheid (I/123/1961 vom 12.02.1961) und dem zugehörigen Einreichplan vom 5.01.1961 und zusätzlich zum o.a. Bescheid (Aktenzeichen II/123/2002 vom 1.10.2002) und dem zugehörigen Einreichplan vom 3.08.2002 wurden sog. Parifizierungspläne mit Datum 06.09.2018 von Architekt DI Max Mustermann, 9999 Musterstadt, Musterstraße 1, erstellt. Die Naturmaße wurden ermittelt und daraus die neuen Pläne erstellt. Parifizierungspläne stellen keine bautechnischen Pläne dar, sondern dienen lediglich zur Darstellung des Raumgefüges und zur Ermittlung der Nutzfläche. Dem Gutachten liegen die Parifizierungspläne vom 28.08.2022 zugrunde.
5. Nutzflächen:
Die Nutzflächen wurden durch den Planverfasser, Herrn Architekt DI Max Mustermann, erstellt. Für nähere Details siehe Punkt 2.3.

6. Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
7. Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF.
8. Empfehlungen der MA 25 – für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2022 basierend auf der WRN 2006.
9. „Wohnungseigentumsrecht“; Tschütscher; Verlag Österreich; 2018 Wien.
10. „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“; Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl; Manz; 2018 Wien.
11. „Wohnungseigentumsrecht 2006“; Derbolav, Harlfinger, Heindl, Hofmann, Langer, Popper, Wieninger; Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien 2007.
12. „Immobilienbewertung Österreich“; Bienert, Funk, Bammer; ÖVI Immobilien Akademie, 2014

1.5. Abkürzungen

RNW	.....	Regelnutzwert
NW	.....	Nutzwert
ENW	.....	Einzelnutzwert
GNW	.....	Gesamtnutzwert
A	.....	Abstriche
Z	.....	Zuschläge
KG	.....	Keller
UG	.....	Untergeschoß
EG	.....	Erdgeschoß
OG	.....	Obergeschoß
1.ST	.....	1. Stock
1.OG	.....	1. Obergeschoß
DG	.....	Dachgeschoß
PK	.....	Parteienkeller
KA	.....	Kellerabteil
ER	.....	Einlagerungsraum
gSV	.....	gefertigter Sachverständiger

2. BEFUND

2.1. Kurzbeschreibung

Lage und Zufahrt:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in 2620 Neunkirchen. Die Liegenschaft ist über die Mustergasse erreichbar.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en):

Die gegenständliche Liegenschaft ist mit 2 Bauteilen bebaut. Der erste, vordere Bauteil an der Mustergasse besteht aus einem Erdgeschoß, Obergeschoss sowie aus einem Dachgeschoss und ist teilunterkellert. In diesem Bauteil sind 3 Wohnungen vorhanden. Der anschließende Carport bietet Platz für zwei PKWs und einem Abstellplatz für Müll und Fahrräder.

Der zweite, hintere Bauteil besteht aus einem Erdgeschoss und einem von einer Außentreppe zugänglichen Dachgeschoss. Dieser Bauteil dient als Lagerfläche und beinhaltet keine Wohnungen.

KFZ-Abstellplätze:

Die 2 möglichen KFZ-Abstellplätze befinden sich am vorderen Grundstücksbereich, unter dem Carport, und sind somit überdacht. Jedoch sind diese KFZ-Abstellplätze nicht deutlich voneinander abgegrenzt.

Beheizung und Warmwasser:

Fernwärme bzw. Solaranlage

Lift:

Es ist kein Lift vorhanden.

2.2. Wohnungseigentumstaugliche Objekte

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2022 idF der WRN 2015 insgesamt:

4	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
---	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

3	Wohnungen
1	Sonstige selbständige Räumlichkeiten
0	KFZ-Abstellplätze

2.3. Zivilrechtliche Widmungen und sonstige Vereinbarungen:

Folgende zivilrechtlichen Widmungen bzw. Bestimmungen wurden durch den Auftraggeber / die Auftraggeberin getroffen. Diese unter gegenständlichen Punkt 2.3. ausgewiesenen Grundsätze wurden mit dem Auftraggeber / der Auftraggeberin einvernehmlich (schriftlich) vereinbart bzw. abgeklärt und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens. Der

Auftraggeber / die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit diesen Bewertungsgrundsätzen einverstanden.

Allgemeine Teile der Liegenschaft; Zivilrechtliche Widmung; Vorgaben des Auftraggebers / der Auftraggeberin:

Zusätzlich zum o.a. Bescheid (I/123/1961 vom 12.02.1961) und dem zugehörigen Einreichplan vom 5.01.1961 und zusätzlich zum o.a. Bescheid (Aktenzeichen II/123/2002 vom 1.10.2002) und dem zugehörigen Einreichplan vom 3.08.2002 wurden sog. Parifizierungspläne (keine bautechnischen Pläne) mit Datum 06.09.2018 von Architekt DI Max Mustermann, 9999 Musterstadt, Musterstraße 1, erstellt. Dem Gutachten liegen die Parifizierungspläne vom 6.09.2018 zugrunde.

Der zweite, hintere Bauteil auf der Liegenschaft bleibt seiner Funktion als Lagerfläche für alle 3 Wohnungen erhalten und ist somit für alle Wohnungseigentümer benutzbar. Dieser Bauteil wird aufgrund zivilrechtlicher Widmung nicht bewertet, ist entsprechend WEG 2022 §2(4) allgemeiner Teil der Liegenschaft und verbleibt somit im gemeinsamen Eigentum.

Der Keller des ersten Bauteils ist ebenfalls für alle Wohnungseigentümer benutzbar und wird aufgrund zivilrechtlicher Widmung ebenfalls nicht bewertet.

Wichtige Hinweise zu den Nutzflächen:

Die Raumgrößen wurden elektronisch ermittelt und sind in den beiliegenden sogenannten Parifizierungsplänen vom 06.09.2018 ausgewiesen. Die Art der Berechnung des Flächenausmaßes wird zusätzlich tabellarisch aufgelistet, um die Berechnung nachvollziehbar darzustellen.

Hingewiesen wird, dass die Nutzfläche für das gegenständliche Gutachten – wie üblich – entsprechend den Erfordernissen und Vorschriften des MRG bzw. WEG erstellt wurden. Somit bilden die Berechnungsgrundlagen gem. MRG bzw. WEG die Grundlagen für dieses Gutachten.

KFZ-Abstellplätze:

Die 2 vorhandenen KFZ-Abstellplätze sind nicht deutlich voneinander abgegrenzt und können somit nicht als Wohnungseigentumsobjekte parifiziert werden. Die KFZ-Abstellplätze verbleiben somit im gemeinsamen Eigentum.

Gärten:

Der Garten wird auf Grund zivilrechtlicher Widmung nicht bewertet, ist entsprechend WEG 2022 §2(4) allgemeiner Teil der Liegenschaft und verbleibt somit im gemeinsamen Eigentum.

Bezeichnungen:

Die Raumbezeichnungen werden aufgrund aktueller Widmung benannt.

Anmerkung des gSV:

Diese unter gegenständlichem Punkt 2.3. ausgewiesenen Grundsätze sowie die diesem Gutachten zugrunde liegenden Bewertungsgrundsätze betreffend Regelnutzwerte-RNW und Abstriche bzw. Zuschläge wurden mit dem Auftraggeber / der Auftraggeberin einvernehmlich (schriftlich) vereinbart bzw. abgeklärt und bilden einen integrierenden Bestandteil der Bewertung.

2.4. Übersicht über die tatsächlichen Zuordnungen (bewertete und nicht bewertete Einheiten) als Grundlage des NUTZWERTGUTACHTENS:

Gemäß den vorliegenden Plänen, den sich daraus ergebenden baurechtlichen Zuordnungen sowie den im Vorfeld durch die/den Auftraggeber dargestellten zivilrechtlichen Widmungen ergibt sich für die Erstellung des Nutzwertgutachtens folgende Aufstellung der bewertenden bzw. nicht bewertenden Einheiten:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	§ 6- Gutachten	§ 9-Gutachten	
	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet *)
Wohnung(en)	3	3	0
<u>Sonstige selbständige Räumlichkeiten:</u>			
Geschäftslokal(e)	0	0	0
Büro(s)	0	0	0
Lager	1	0	1
Werkstätte(n)	0	0	0
Ordination(en)	0	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0	0
Restliche sonstige selbständige Räumlichkeiten	0	0	0

Wohnungseigentumstaugliche Objekte Gem. § 2 (2) WEG 2022: Abstellplätze für KFZ	§ 6- Gutachten	§ 9-Gutachten	
	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet *)
Abstellplätze für KFZ in Tiefgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in freistehenden Einzelgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ überdacht	0	0	0
Abstellplätze im Stapelparker	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in Garagen	0	0	0
Motorrad-Abstellplätze	0	0	0

Anmerkung:

*) „bewertet“ bedeutet: werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. §2 (2) WEG 2022 genutzt (Wohnungseigentum wird begründet; somit sind diese Einheiten nicht im gemeinsamen Eigentum).

*) „nicht bewertet“ bedeutet: wohnungseigentumstaugliche Objekte verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines:

Der gefertigte Sachverständige wurde durch den Auftraggeber/die Auftraggeberin beauftragt, ein Nutzwertgutachten über die gesamte Liegenschaft zum Zwecke der grundbücherlichen Eintragung zu erstellen.

Ziel dieses gegenständlichen Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2 (1) WEG 2022 idF der WRN 2015 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 (2) WEG idF der WRN 2015 Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

Gemäß § 2 (3) WEG 2022 idF der WRN 2015 ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind gemäß § 2 (4) WEG 2022 idF der WRM 2015 solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

3.2. Ermittlung der Regelnutzwerte:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung unter 0,50, Aufrundung ab 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs. 1 WEG 2022). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Als Vergleichswohnung (Regelwohnung) für die bestehenden Wohnungen bzw. das bestehende Wohnhaus wird standardmäßig eine allgemeine bzw. fiktive Wohnung im 1. Obergeschoss herangezogen, für die der Regelnutzwert 1,00 gilt. Die jeweiligen Abstriche und Zuschläge der tatsächlichen vorhandenen Wohnung bzw. des Wohnhauses werden abhängig von den Ausstattungsmerkmalen, der Geschosslage und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen sowie in Bezug auf sämtliche absolut vorhandenen Merkmale vergeben.

Diese Ausstattungsmerkmale verstehen sich als Regelnutzwert und ohne die unten angeführten Merkmale, welche Abstriche oder Zuschläge bewirken. Regelnutzwerte von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten wurden entsprechend der Wertigkeit im Verhältnis zum RNW der Wohnung gewählt bzw. wurden die RNW der einzelnen sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zueinander einzeln gewichtet.

Als fiktive Regelwohnung mit dem RNW = 1,000 wird folgende Ausstattung bzw. Lage definiert:

- Lage im 1. OG.
- Folgende Räume sind vorhanden: Vorraum, WC und Bad, Wohnzimmer, Küche, mindestens 2 weitere Zimmer bzw. Schlafzimmer.
- WC separat.
- Bad separat 5m^2 (Badewanne und/oder Dusche, Handwaschbecken), mit Fenster.
- Kein Parteienkeller als Zubehör
- Kein Lift vorhanden
- Keine Loggia, keine Terrasse, kein Balkon.
- Heizung und Warmwasseraufbereitung zentral.
- Kategorie A

Die ausgewiesenen Abstriche und Zuschläge beziehen sich auf Unterschiede zu dieser „fiktiven“ Wohnung.

Regelnutzwerte (RNW):

RNW	1,000	Wohnungen (WHG)
-----	-------	-----------------

Falls vorhanden:

Zuschläge für allfällig vorhandene Terrassen bzw. Balkone gemäß § 8/2 WEG 2022.

Loggia: Ist lt. WEG Teil der Nutzfläche und wird wegen der geringeren Benutzbarkeit mit einem Prozentsatz des RNW der zugehörigen Eigentumseinheit der jeweiligen Geschosslage bewertet.

Wintergärten sind ebenfalls Teil der Nutzfläche.

Parteienkeller, Einlagerungsräume, Kellerabteile u. dgl., welche Kraft ihrer Widmung Zubehör sind, erhalten einen fixen RNW.

3.3. Ermittlung der Abstriche bzw. Zuschläge:

Wie üblich werden für die bestehenden Einheiten sämtliche Abstriche und Zuschläge entsprechend der Verkehrsauffassung ermittelt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass etwaige Änderungen seitens der Behörde oder des Auftraggebers eine Neubewertung nach sich ziehen können.

In mehrgeschossigen Eigentumseinheiten können Abstriche/Zuschläge vorkommen, welche entweder nur die jeweilige Etage oder alle Etagen und somit die gesamte Eigentumseinheit betreffen.

Abstriche:

A1	-10,00%	WHG Lage im EG unmittelbar an der Straße
A2	-2,50%	WHG mit Lage über dem ersten Stock (ohne Lift)
A3	-15,00%	Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschrägen)

Zuschläge:

Keine	-	-
-------	---	---

Gemäß §8 des WEG 2022 idF der WRN 2015 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen als Einzelnutzwert berechnet (§ 8 Abs. 2) und als ganze Zahl dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche, die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 Abs. 2 (letzter Satz) WEG 2022 idF der WRN 2015 vernachlässigt. In diesen Fällen wird im Zuge der Nutzwertberechnung bei den einzelnen Objekten separat darauf hingewiesen.

3.4. Berechnung

Für die komplette Erstellung des Gutachtens sind folgende Berechnungen erforderlich:

- Nutzflächen-Aufstellung
- Nutzflächen-Berechnung
- Nutzwertberechnung (Nutzwert je m² und Mindestanteile)
- Zusammenstellung der Nutzwerte (in tabellarischer Form)

Nutzflächenaufstellung

TOP 01 - WHG

Räume	Lage	Fläche	m ²
Wohnen	EG	24,02	
Kochen-Essen	EG	9,88	
Bad	EG	3,87	
Zimmer	EG	15,29	
Zimmer	EG	19,03	
Vorraum	EG	8,24	
WC	EG	0,72	
Nutzfläche:			81,05

TOP 02 - WHG

Räume	Lage	Fläche	m ²
Vorraum	1.OG	7,48	
Zimmer	1.OG	18,94	
Zimmer	1.OG	15,16	
WC	1.OG	0,89	
Bad	1.OG	3,91	
Wohnen	1.OG	22,24	
Kochen-Essen	1.OG	10,52	
Nutzfläche:			79,14

TOP 03 - WHG

Räume	Lage	Fläche	m ²
Vorraum	DG	5,64	
Bad	DG	6,73	
WC	DG	1,95	
Wohnen	DG	19,45	
Zimmer	DG	19,73	
Zimmer	DG	21,21	

Nutzfläche: 74,71

Nutzflächenberechnung**TOP 01 - WHG**

Räume	Fläche
Wohnen	$\Delta(6.75;5.54;3.91) + \Delta(3.21;7.01;6.2) + \Delta(0.98;7.01;6.75) = 10.83 + 9.95 + 3.24 = 24.02$
Kochen-Essen	$\Delta(0.61;2.48;2.4) + \Delta(3.33;2.48;2.94) + \Delta(2.26;1.26;2.61) + \Delta(2.61;3.66;3.33) = 0.73 + 3.53 + 1.42 + 4.2 = 9.88$
Bad	$\Delta(1.33;1.59;0.88) + \Delta(1.77;1.59;2.86) + \Delta(1.54;0.88;1.77) + \Delta(1.77;1.73;1.77) = 0.59 + 1.26 + 0.68 + 1.34 = 3.87$
Zimmer	$\Delta(4.34;4.45;0.46) + \Delta(1.99;4.69;4.89) + \Delta(4.45;3.14;4.69) + \Delta(0.59;1.91;1.99) + \Delta(5.26;1.25;4.34) + \Delta(1.25;0.78;0.97) = 0.98 + 4.64 + 6.72 + 0.56 + 2.01 + 0.38 = 15.29$
Zimmer	$\Delta(4.23;3.71;2.16) + \Delta(1.87;2.16;1.05) + \Delta(0.86;0.89;0.2) + \Delta(4.08;5.13;3.86) + \Delta(3.71;4.08;0.89) + \Delta(0.53;2.01;1.94) + \Delta(0.44;3.86;3.6) + \Delta(3.6;2.01;3.55) = 4.0 + 0.98 + 0.09 + 7.77 + 1.57 + 0.51 + 0.66 + 3.45 = 19.03$
Vorraum	$\Delta(1.79;1.79;0.13) + \Delta(3.78;4.0;1.32) + \Delta(1.79;5.75;4.0) + \Delta(2.04;1.86;1.31) + \Delta(1.31;1.17;0.59) + \Delta(1.86;5.75;4.4) = 0.12 + 2.49 + 0.9 + 1.19 + 0.35 + 3.19 = 8.24$
WC	$\Delta(0.93;0.76;1.21) + \Delta(1.21;0.78;0.94) = 0.35 + 0.37 = 0.72$

TOP 02 - WHG

Räume	Fläche
Vorraum	$\Delta(1.42;2.05;2.5) + \Delta(2.42;5.72;3.51) + \Delta(5.72;5.59;1.31) + \Delta(2.5;2.42;0.15) = 1.46 + 2.2 + 3.66 + 0.16 = 7.48$
Zimmer	$\Delta(4.17;3.93;1.99) + \Delta(1.99;1.86;0.71) + \Delta(1.02;0.87;0.53) + \Delta(4.0;5.1;3.8) + \Delta(3.93;4.0;1.02) + \Delta(0.61;1.92;2.03) + \Delta(0.36;3.8;3.59) + \Delta(2.03;3.59;3.63) = 3.88 + 0.66 + 0.23 + 7.52 + 2.0 + 0.59 + 0.54 + 3.52 = 18.94$

Zimmer	$\Delta(4.48;3.12;4.73) + \Delta(0.6;2.04;1.95) + \Delta(4.73;2.04;4.91) + \Delta(4.95;0.99;4.4) + \Delta(4.4;4.48;0.42) + \Delta(0.99;0.78;0.6) = 6.74 + 0.58 + 4.79 + 1.91 + 0.91 + 0.23 = 15.16$
WC	$\Delta(0.97;0.2;1.0) + \Delta(1.0;0.78;1.15) + \Delta(1.15;0.63;1.18) + \Delta(0.2;0.63;0.59) = 0.1 + 0.38 + 0.35 + 0.06 = 0.89$
Bad	$\Delta(1.35;1.6;0.86) + \Delta(1.6;1.8;2.9) + \Delta(1.57;0.86;1.79) + \Delta(1.79;1.74;1.8) = 0.58 + 1.28 + 0.68 + 1.37 = 3.91$
Wohnen	$\Delta(6.79;6.21;2.73) + \Delta(3.83;5.75;4.72) + \Delta(4.68;4.72;0.51) + \Delta(5.92;6.79;0.97) + \Delta(5.75;5.92;0.78) = 8.48 + 8.99 + 1.19 + 1.36 + 2.22 = 22.24$
Kochen-Essen	$\Delta(0.08;2.29;2.29) + \Delta(2.29;3.64;2.92) + \Delta(2.84;1.35;3.14) + \Delta(3.14;3.66;3.64) = 0.09 + 3.34 + 1.92 + 5.17 = 10.52$

TOP 03 - WHG

Räume	Fläche
Vorraum	$\Delta(2.33;4.72;2.91) + \Delta(2.91;2.68;1.14) + \Delta(1.27;2.05;2.33) + \Delta(2.05;2.05;0.14) = 2.67 + 1.53 + 1.3 + 0.14 = 5.64$
Bad	$\Delta(3.67;2.5;2.7) + \Delta(2.7;2.49;3.67) = 3.37 + 3.36 = 6.73$
WC	$\Delta(2.16;2.34;0.9) + \Delta(2.34;0.91;2.16) = 0.97 + 0.98 = 1.95$
Wohnen	$\Delta(1.24;2.04;2.39) + \Delta(4.5;1.97;4.74) + \Delta(2.39;4.83;4.5) + \Delta(0.64;1.87;1.97) + \Delta(2.86;2.74;1.73) + \Delta(1.73;1.61;0.64) + \Delta(0.84;2.74;2.35) + \Delta(2.35;2.43;0.23) + \Delta(2.43;4.83;2.97) + \Delta(0.64;2.97;2.9) = 1.26 + 4.41 + 5.34 + 0.6 + 2.3 + 0.52 + 0.93 + 0.26 + 2.9 + 0.93 = 19.45$
Zimmer	$\Delta(3.48;3.43;0.63) + \Delta(3.48;6.54;3.62) + \Delta(1.9;3.51;3.67) + \Delta(0.21;3.62;3.51) + \Delta(0.63;1.8;1.9) + \Delta(3.67;6.54;5.43) = 1.08 + 4.52 + 3.28 + 0.32 + 0.57 + 9.96 = 19.73$
Zimmer	$\Delta(3.68;3.73;0.65) + \Delta(2.72;2.65;0.63) + \Delta(3.73;2.72;3.64) + \Delta(3.64;3.77;0.23) + \Delta(0.63;2.93;2.99) + \Delta(3.77;6.32;2.99) + \Delta(0.38;2.78;2.81) + \Delta(2.91;6.32;3.67) + \Delta(2.81;2.91;1.23) + \Delta(0.57;1.86;1.95) + \Delta(0.49;3.67;3.38) + \Delta(1.95;3.38;3.39) = 1.2 + 0.83 + 4.66 + 0.35 + 0.92 + 3.76 + 0.53 + 2.87 + 1.71 + 0.53 + 0.69 + 3.16 = 21.21$

Nutzwertberechnung

TOP 01 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
A1: WHG Lage im EG unmittelbar an der Straße	-10,00%
Nutzwert pro m²:	0,900

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Wohnen	EG	24,02		0,900	21,62	
Kochen-Essen	EG	9,88		0,900	8,89	
Bad	EG	3,87		0,900	3,48	
Zimmer	EG	15,29		0,900	13,76	
Zimmer	EG	19,03		0,900	17,13	
Vorraum	EG	8,24		0,900	7,42	
WC	EG	0,72		0,900	0,65	73
Summe NFL		81,05				

Mindestanteil: 73 von 214 (146 von 428)

TOP 02 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
Nutzwert pro m²:	1,000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	1.OG	7,48		1,000	7,48	
Zimmer	1.OG	18,94		1,000	18,94	
Zimmer	1.OG	15,16		1,000	15,16	
WC	1.OG	0,89		1,000	0,89	
Bad	1.OG	3,91		1,000	3,91	
Wohnen	1.OG	22,24		1,000	22,24	
Kochen-Essen	1.OG	10,52		1,000	10,52	79
Summe NFL		79,14				

Mindestanteil: 79 von 214 (158 von 428)

TOP 03 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,000
A2: WHG mit Lage über dem ersten Stock (ohne Lift)	-2,50%
A3: Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschrägen)	-15,00%
Nutzwert pro m²:	0,825

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Vorraum	DG	5,64		0,825	4,65	
Bad	DG	6,73		0,825	5,55	
WC	DG	1,95		0,825	1,61	
Wohnen	DG	19,45		0,825	16,05	
Zimmer	DG	19,73		0,825	16,28	
Zimmer	DG	21,21		0,825	17,50	62
Summe NFL		74,71				

Mindestanteil: 62 von 214 (124 von 428)

Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 01 - WHG	EG	81,05	73 / 214	146 / 428	34,11
TOP 02 - WHG	1.OG	79,14	79 / 214	158 / 428	36,92
TOP 03 - WHG	DG	74,71	62 / 214	124 / 428	33,18

Summe: 214 / 214 (428 / 428)

Wichtige Hinweise:

Anmerkung zur „Zusammenstellung der Nutzwerte“:

Die Angabe der Prozentanteile dient lediglich der Information. Aufgrund von Rundungen im Kommabereich kann die Gesamtsumme der Anteile von 100% geringfügig differieren!

Gemäß WEG 2022 idF der WRN 2015 §5 Abs 2 erstreckt sich die Eintragung des Wohnungseigentums auch automatisch auf Zubehörobjekte; eine separate Eintragung im Grundbuch ist daher entbehrlich, falls diese Zuordnung sich eindeutig aus dem Wohnungseigentumsvertrag bzw. aus der gerichtlichen Entscheidung jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung ergibt.

Ausschlaggebend für die grundbücherliche Eintragung sind die in einer Bruchzahl dargestellten Anteile laut obiger Tabelle, wobei der Nenner (untere Zahl im Bruch) die Gesamtnutzwerte der Liegenschaft und der Zähler (obere Zahl im Bruch) die Nutzwerte der jeweiligen Eigentumseinheit darstellt.

Anmerkung zu den Nutzflächen:

Nutzflächen lt. WEG bzw. MRG können Nutzflächen bzw. Wohnnutzflächen lt. Bauordnung bzw. den Förderungsrichtlinien unterschiedlich sein, beispielweise:

WC am Gang bzw. AR am Gang sind keine Nutzflächen, sondern Zubehör im Sinne des WEG 2022. Loggia-Flächen sowie Veranden und Wintergärten sind Nutzflächen im Sinne des WEG 2022 und werden im Gutachten daher automatisch zu den sonstigen NFL addiert. Die Nutzflächen gemäß den Vorschriften für dieses Gutachten können daher zu anderen Nutzflächen (z.B. in Verkaufsplänen) differieren.

Zubehörflächen sind keine Nutzflächen im Sinne des WEG bzw. MRG und sind daher nicht Teil der NFL-Aufstellung. Balkon- und Terrassenflächen sind keine Nutzflächen.

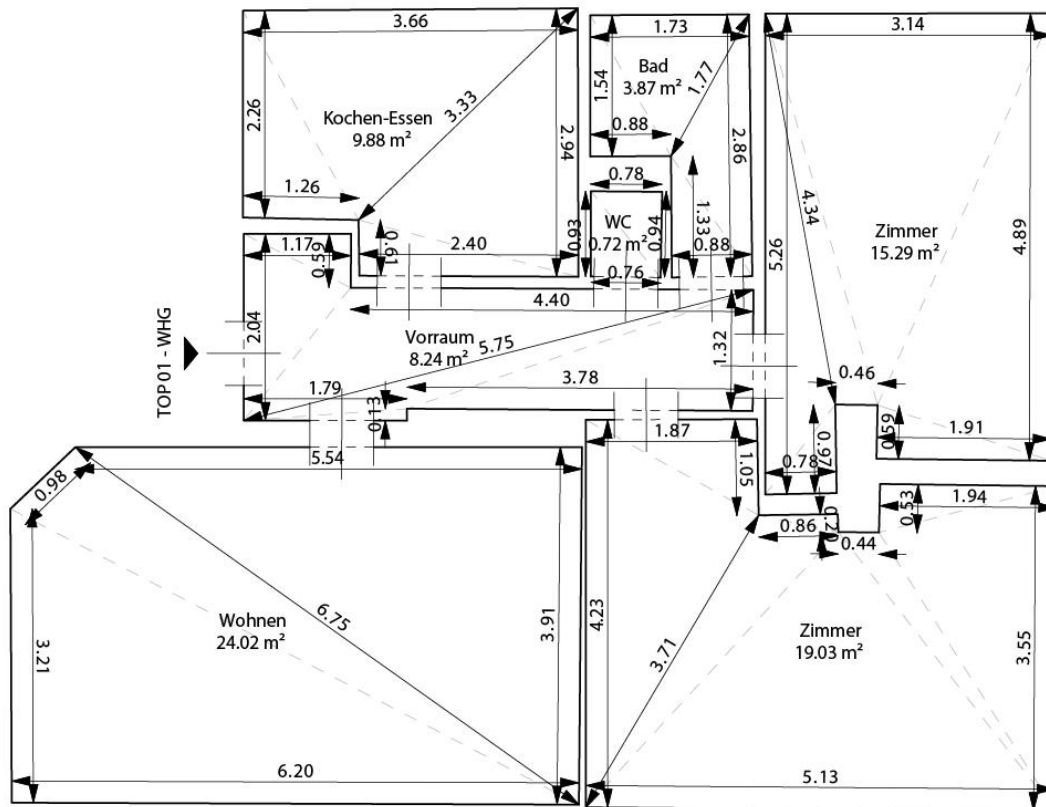
Kellerflächen, welche direkt über ein wohnungsinternes Stiegenhaus erreichbar sind, sind Teil der Nutzfläche und werden zu den sonstigen NFL lt. WEG addiert. Diese NFL erhalten allenfalls einen niedrigen Nutzwert.

Musterstadt, am 30.08.2022

DI MAX
MUSTERMANN

Parifizierungspläne

Dieser Plan ist unser geistiges Eigentum. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an Dritte ist untersagt und verpflichtet zum Schadenersatz.

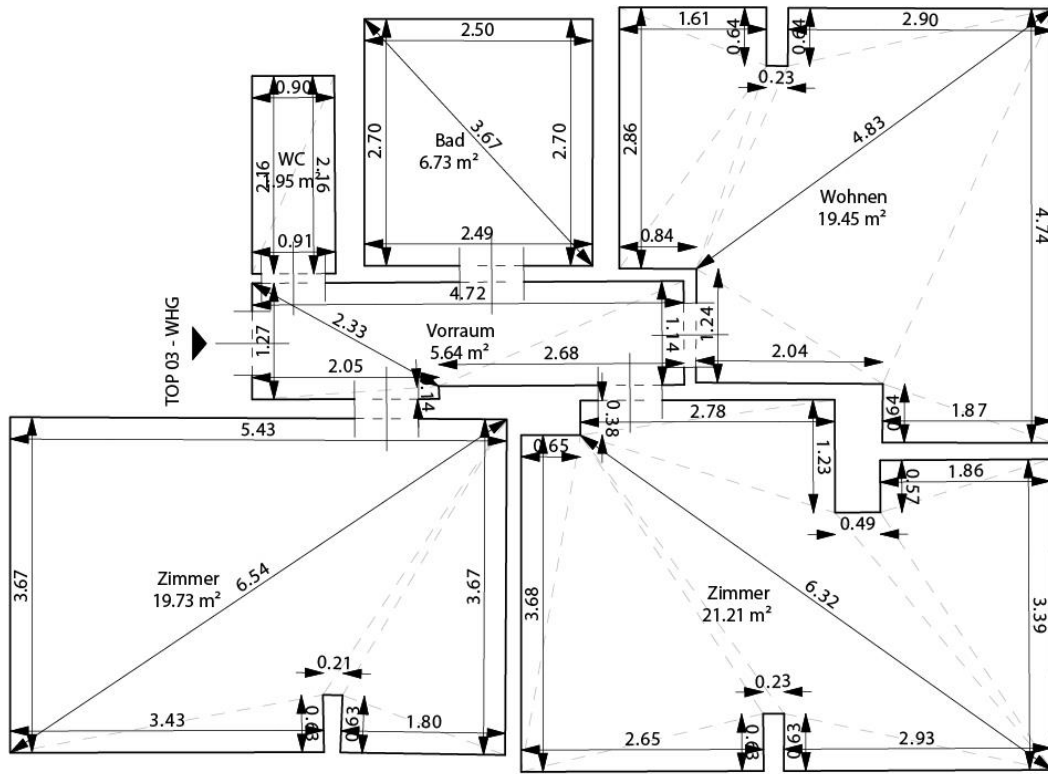


Die grau, strichlierten Linien wurden grafisch ermittelt und dienen nur zur Veranschaulichung der Berechnung.

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄSS
WEG - WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002

<p>DI MAX MUSTERMANN Architekt- Staatlich befugter und beeideter Zwiiltechniker Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger</p>		 	
Projekt-Nr. 80-01N	Projekt MUSTERBEISPIEL NEUNKIRCHEN		
Plan Nr.	Inhalt TOP 01 - WHG ERDGESCHOSS		
Index	Maßstab OM	Datum 28.08.2022	Bearbeiter JM

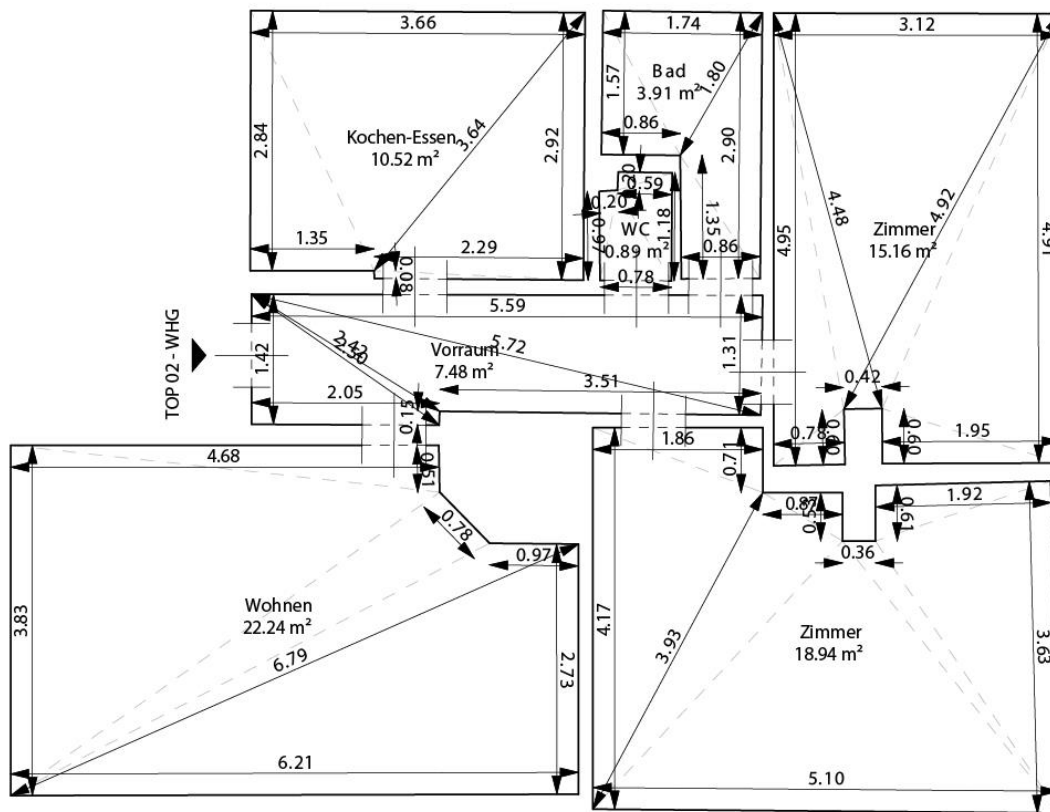
Dieser Plan ist unser geistiges Eigentum. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an Dritte ist untersagt und verpflichtet zum Schadenersatz.



Die grau, strichlierten Linien wurden grafisch ermittelt und dienen nur zur Veranschaulichung der Berechnung.

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄSS
WEG - WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002

<p>DI MAX MUSTERMANN</p> <p><small>Architekt- Städtlich befugter und beideter Ziviltechniker Allgemein beziehtler und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger</small></p>		 	
<p>Projekt-Nr. 80-01N</p>	<p>Projekt MUSTERBEISPIEL NEUNKIRCHEN</p>		
<p>Plan Nr.</p>	<p>Inhalt TOP 03 - WHG DACHGESCHOSS</p>		
<p>Index</p>	<p>Maßstab OM</p>	<p>Datum 28.08.2022</p>	<p>Bearbeiter JM</p>

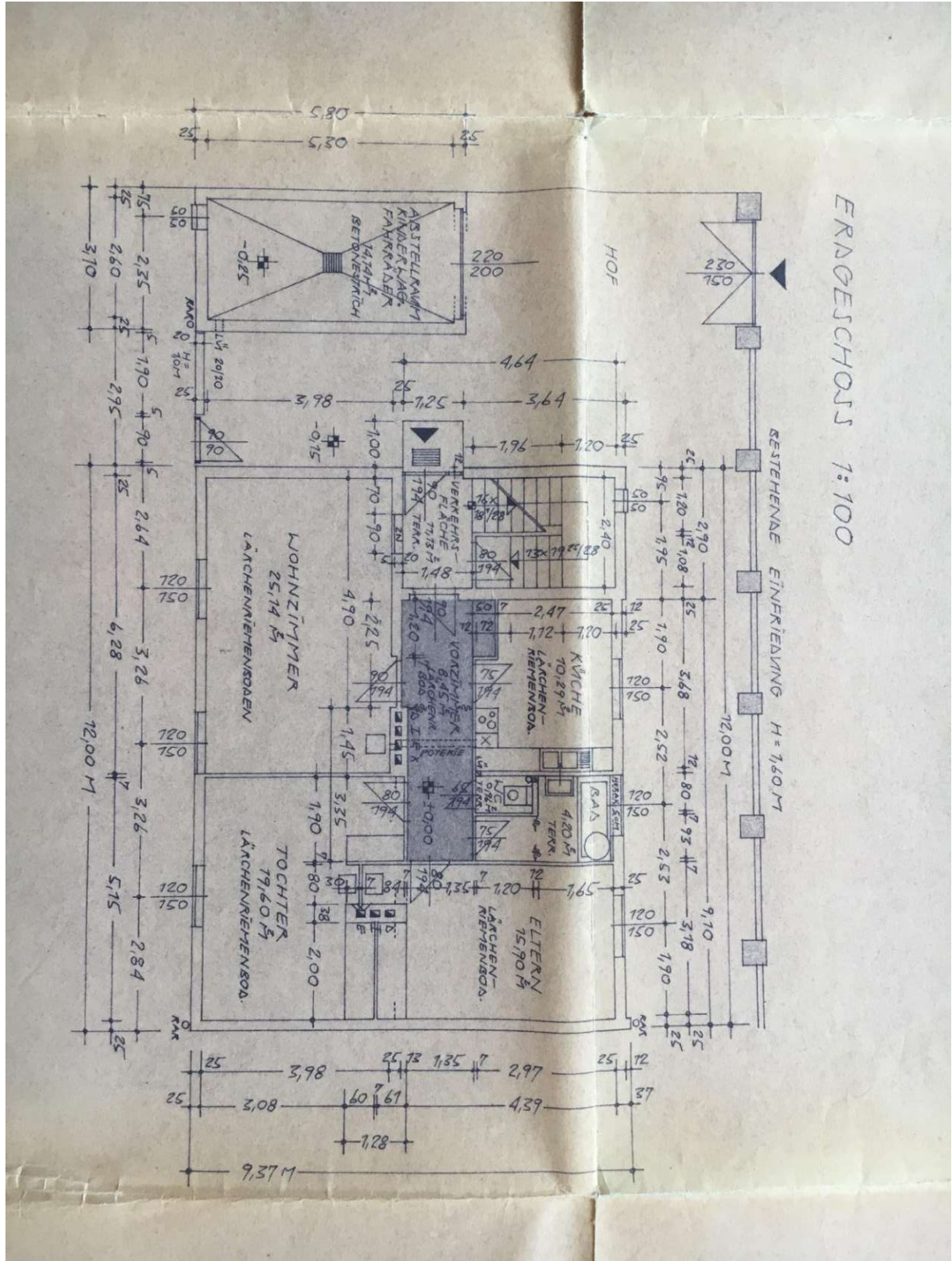


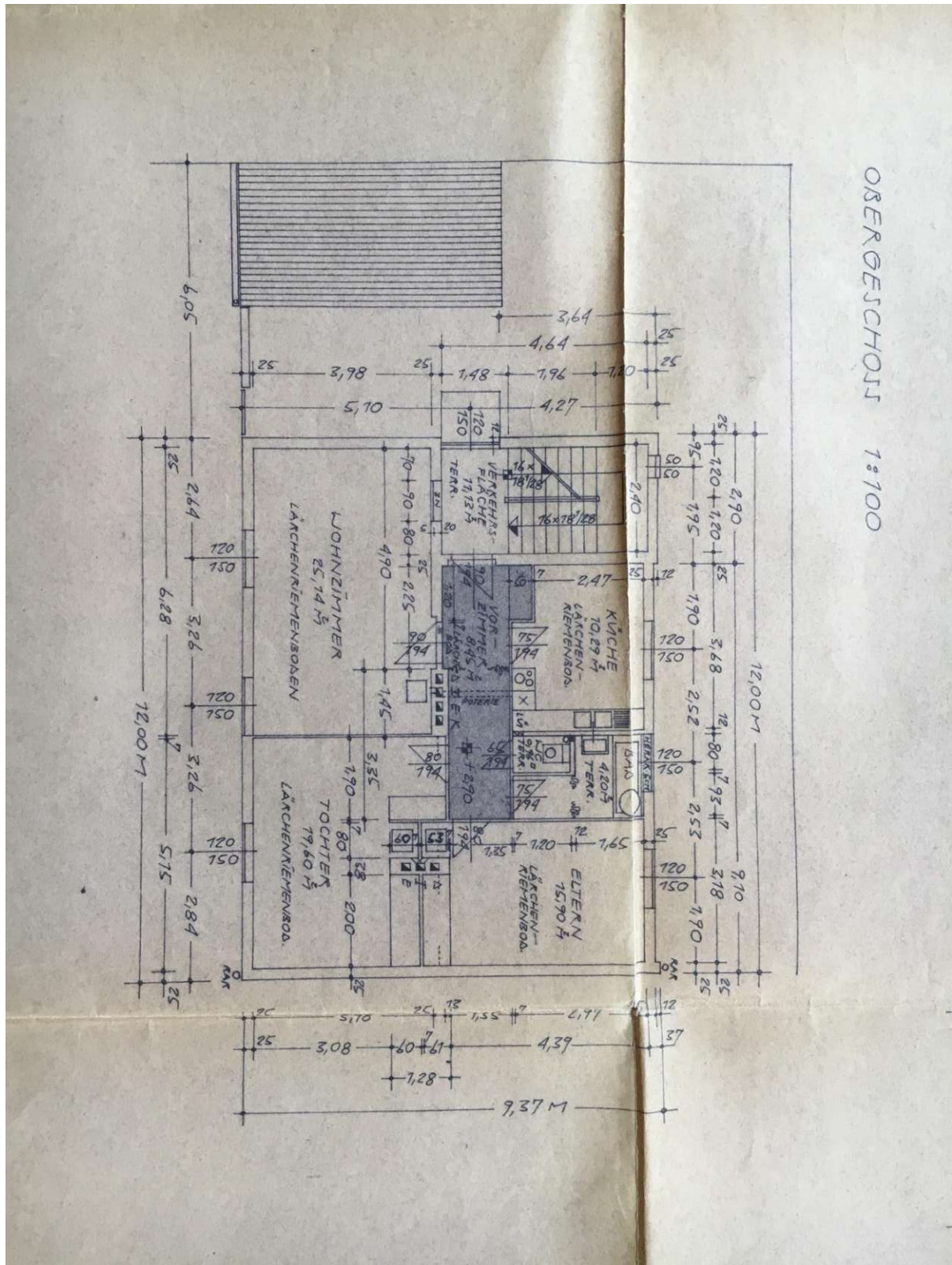
Die grau, strichtierten Linien wurden grafisch ermittelt und dienen nur zur Veranschaulichung der Berechnung.

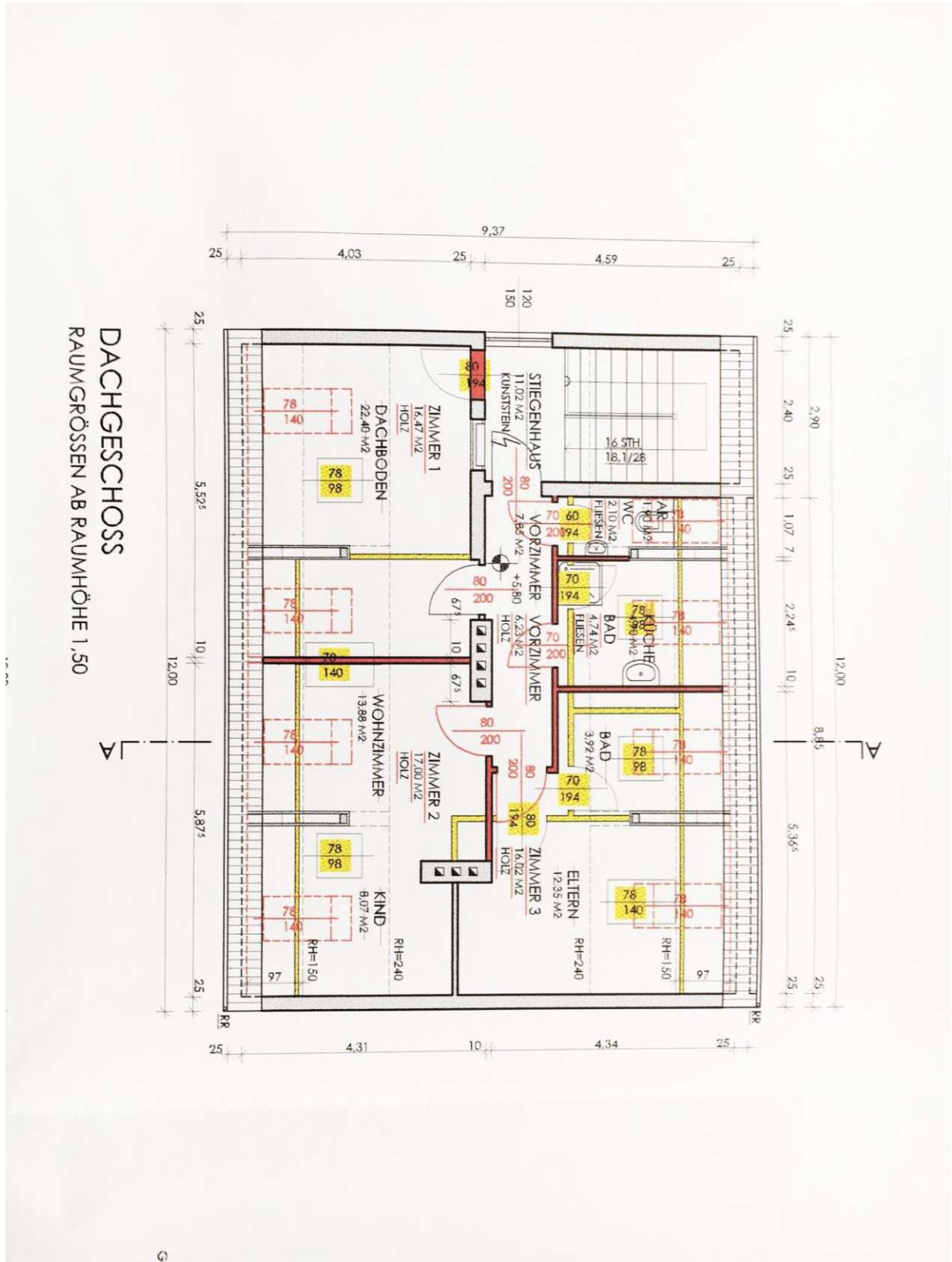
NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄSS
WEG - WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002

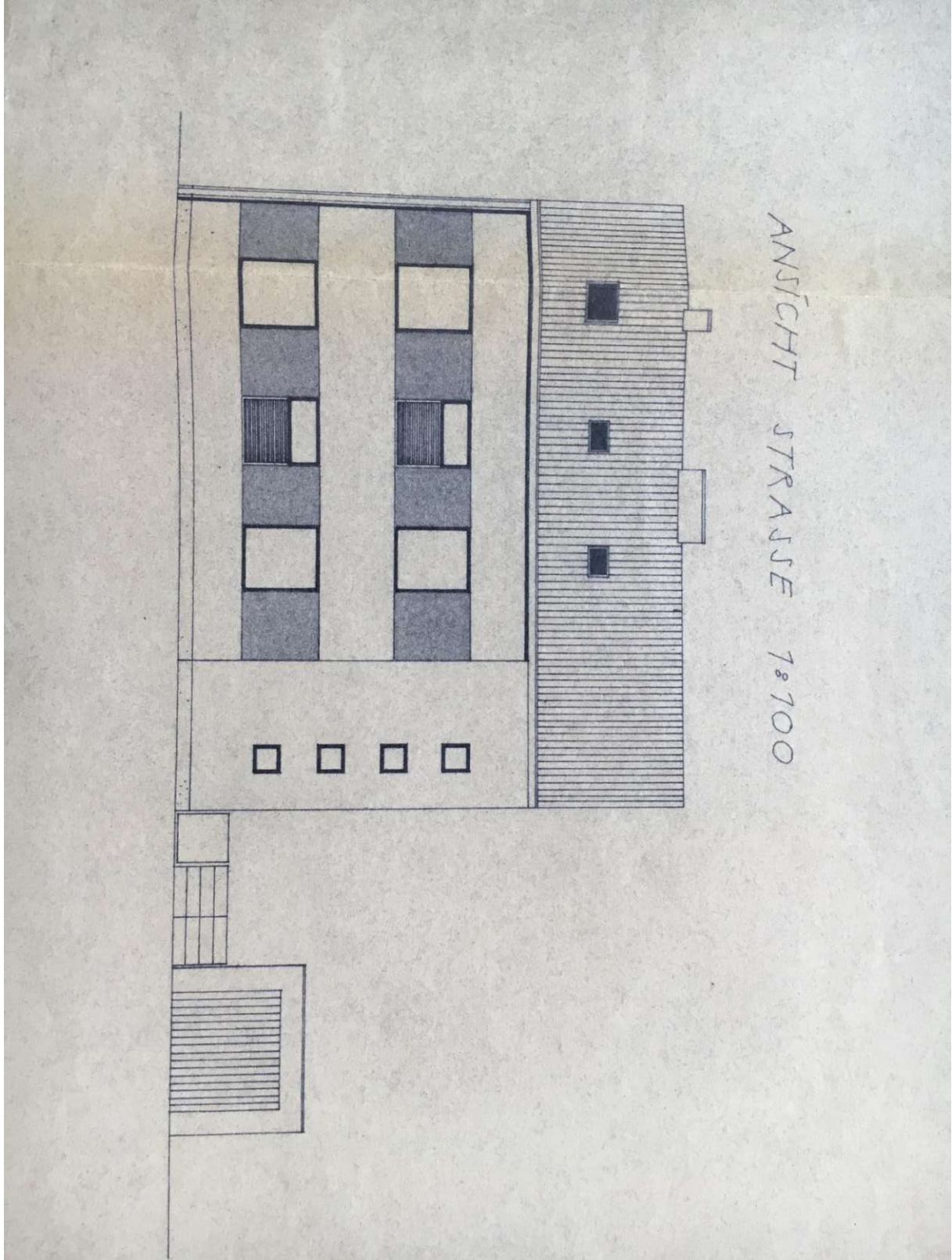
<p>DI MAX MUSTERMANN <small>Architekt- Statisch befugter und beideter Zähltechniker Allgemein bezieher und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger</small></p>			
<p>Projekt-Nr. 80-01N</p>	<p>Projekt MUSTERBEISPIEL NEUNKIRCHEN</p>		
<p>Plan Nr.</p>	<p>Inhalt TOP 02 - WHG 1.OBERGESCHOSS</p>		
<p>Index</p>	<p>Maßstab OM</p>	<p>Datum 28.08.2020</p>	<p>Bearbeiter JM</p>

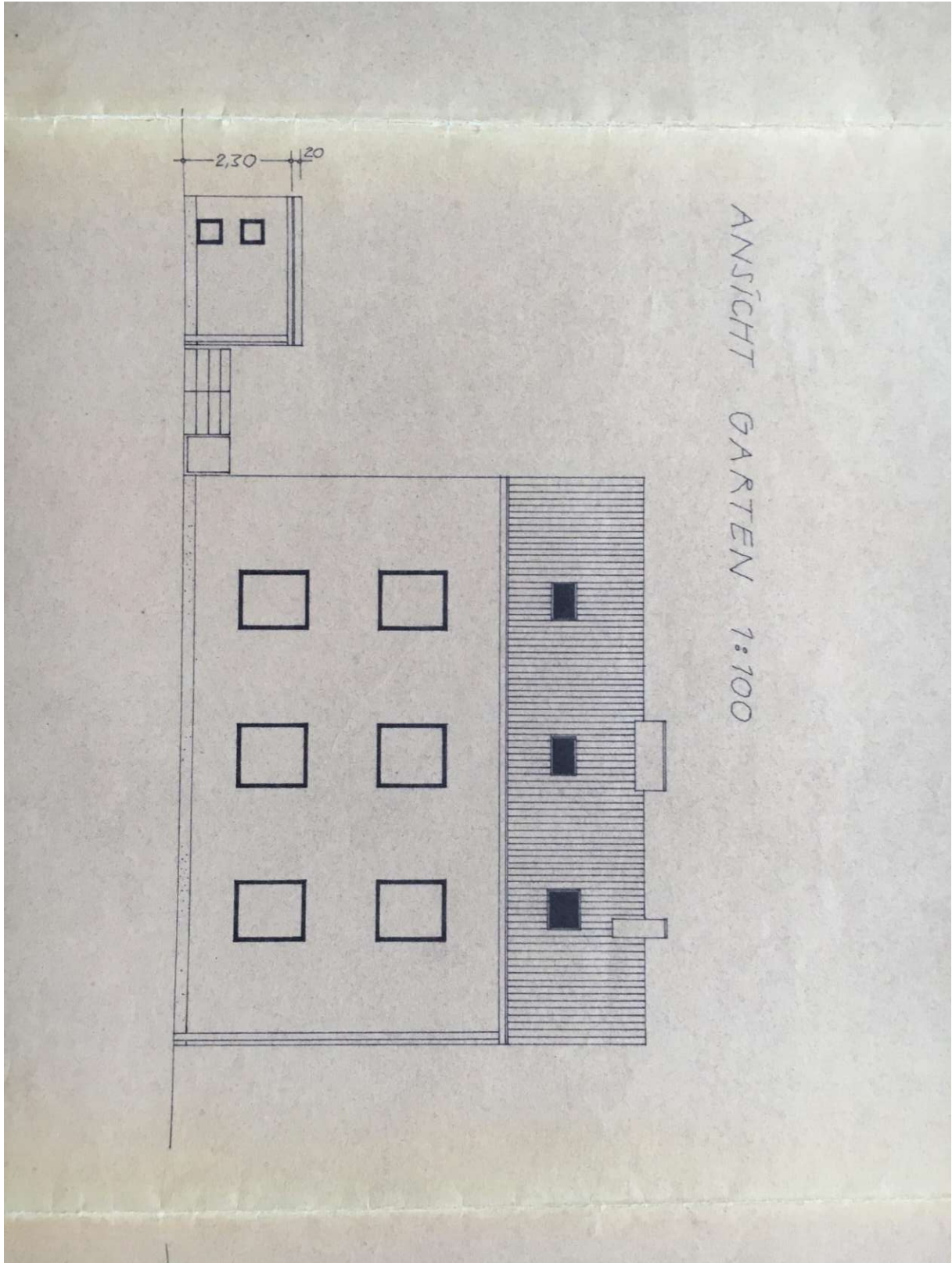
Planunterlagen

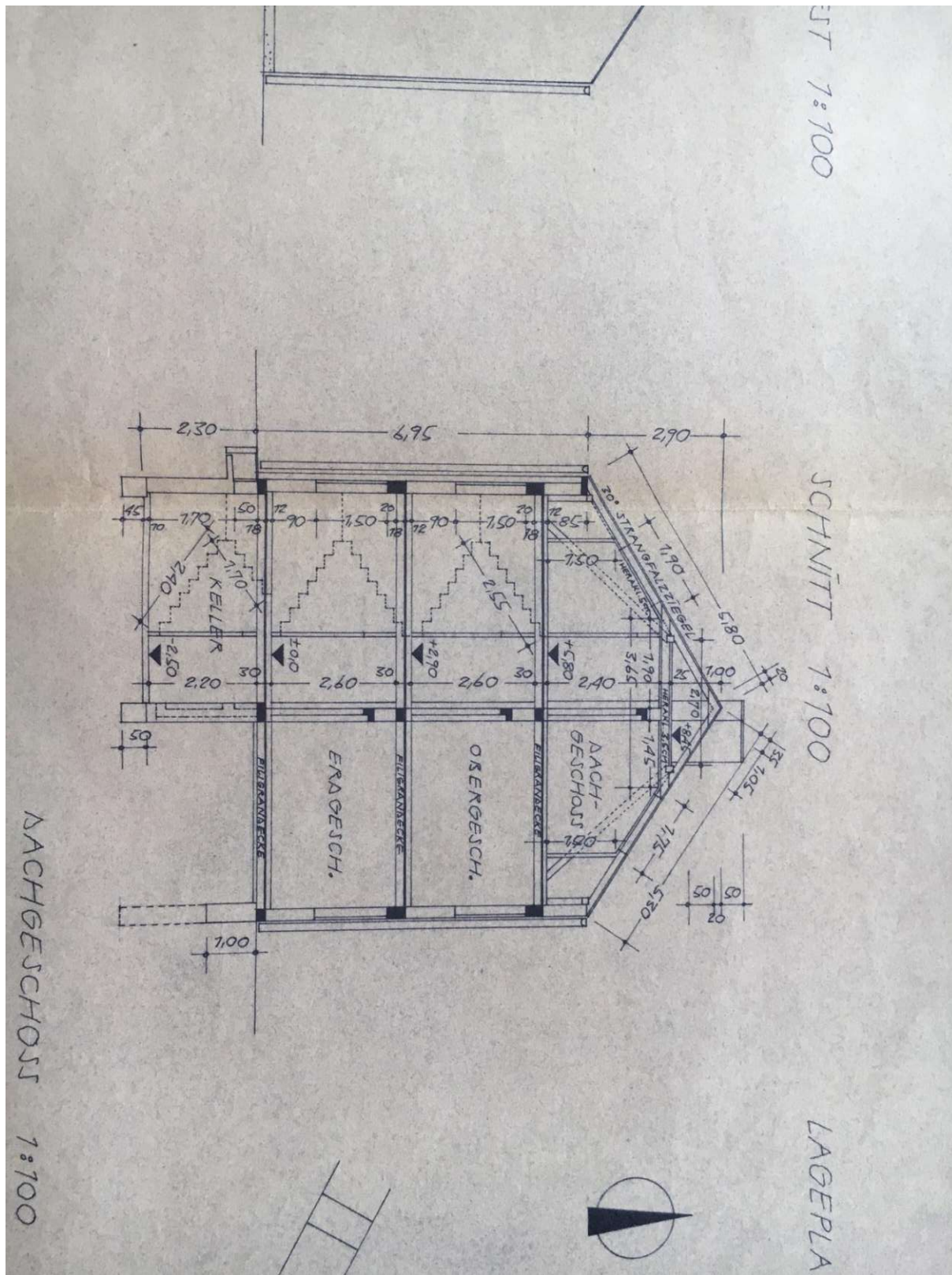












Vergleich Empfehlungen

	Empfehlungen Sachverständigenverbands		Empfehlungen MA 25	
Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw Keller)	von -15%	bis -30%	von -15%	bis -30%
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)				
unmittelbar an der Straße	von -5%	bis -15%	von -5%	bis -15%
nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)		bis -10%	von -10%	
Hochparterre (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)				
unmittelbar an der Straße		bis -10%		bis -10%
nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)		bis -5%		bis -5%
Erster Stock (bzw erste Vollgeschoss über dem Erdgeschoß)	kein Abschlag		kein Abstrich	
Weitere Geschoße über dem ersten Stock				
Haus mit Lift	kein Abschlag		kein Abstrich	
Haus ohne Lift: jedes weitere Obergeschoße je		bis -3%		je -2,5%
Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschoßähnlicher Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)		bis +25%		bis +25%
Nordlage bei Wohnungen		bis -5%		bis -5%
Lage über offener Durchfahr oder offenem Durchgang		bis -5%		bis -5%
Lage unter Flachdach oder Terrasse		bis -5%		bis -5%
direkte Straßenlage		bis -10%		
Lage an verkehrsarmer Straße				bis -5%
Lage unter Flachdach oder Terrasse				bis -5%
Zuschlag für Reihen- und Einfamilienhaus zur Alleinbenutzung auf einer Liegenschaft, auf welcher Mehrwohnhäuser errichtet wurden		bis +10%		10%
Zuschlag für Lifthaus wenn sich auf einer Liegenschaft sowohl ein Haus mit als auch eines ohne Lift befindet				10%
Zuschlag für Einfamilienhaus (freistehend), zur Alleinbenutzung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch				20%

Mehrwohnhäuser errichtet wurden				
Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung		bis +/- 10%		bis +/- 10%
Bade- oder Duschaum (zeitgemäße Badegelegenheit iSd § 15 a Abs 1 Z 1 und 2 MRG)		bis +/- 10%		bis +/- 10%
zusätzliches Bad				je +5%
Dusche				bis +/- 5%
zusätzliche Dusche, im Wohnungsverband bei Einzelkabine				je +2,5%
WC im Wohnungsverband		bis +/- 10%		bis +/- 10%
weiteres WC im Wohnungsverband		bis je +5%		je +5%
Wasseranschluss im Wohnungsverband		bis +/- 5%		bis +/- 5%
Vorraum		+/- 2,5%		+/- 2,5%
bessere oder schlechtere Grundrisslösung (zB Nutzflächenrelationen)		bis +/- 15%		bis +/- 10%
Gangküche		bis - 5%		bis - 5%
Kochnische bei Einzelraumwohnung		bis - 5%		bis - 5%
Dachgeschoßwohnung:				
Räume mit Dachschrägen ab Raumhöhe über 1,5 m		bis - 15%		
Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m		bis - 80%		
Baulich verbundene Spitzböden oder sonstige Stauräume		bis - 90%		
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen, Dachflächen- oder zurückgesetzte Fenster (Dachgauben) in der Summe				bis -15%
Zuschlag für kleine Fläche				bis +30%
Abstrich für große Fläche				bis -20%
Substandardwohnung. Der Nutzwert richtet sich nach der Ausstattung der Vergleichswohnung:				
Vergleichswohnung Kategorie A		bis -30%		bis -30%
Vergleichswohnung Kategorie B		bis -20%		bis -20%
Vergleichswohnung Kategorie C		bis -10%		bis -10%

Loggia (Teile der Wohnnutzfläche)	40% bis 50% des RNW von 1,00	50% des zugehörigen Wohnnutzwertes
Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)	50% bis 75% des RNW von 1,00	75% des zugehörigen Wohnnutzwertes
Voll ausgestalteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)	100 % des NW/m ² der betreffenden Wohnung	bis 100% des zugehörigen Wohnnutzwertes
Ausstattung mit offenem Balkon und/oder Terrasse	5% bis 35% des RNW von 1,00 in Abhängigkeit der Lage, Größe, Figuration und Flächenrelation	
Zuschlag für Wohnungen mit Balkonen und oder Terrassen		
Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes		25%
Nutzfläche bis 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes		20%
Nutzfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes		15%

Auszüge des Programms

Menüpunkt Dateien:

Dateien
Allgemeines
Räume und Flächen
Bewertung
Ausgabe

Firmenname

Dateien
Allgemeines
Räume und Flächen
Bewertung
Ausgabe

NW-Gutachten Alleegasse 6 Erstellt am: 20.04.2019, 10:32

Bundesland	Ort	Strasse	Auftraggeber
Niederösterreich	Neunkirchen	Alleegasse 6	Immobilien GmbH
Konsenspläne		Flächenaufstellung	Bewertet GA versendet
vom AG erhalten		vom AG bestätigt	Ja Ja
Bearbeiter	Bearbeiter 2	Bearbeiter 3	Bearbeiter 4
Müller	-	+	+

Zuletzt gespeichert	
Müller	22.04.2019, 14:42
Mayer	21.04.2019, 09:37
Müller	20.04.2019, 16:08
Müller	20.04.2019, 15:25

Löschen Duplizieren Öffnen

Zuletzt gespeichert	
Kraiger	19.04.2019, 10:26

NW-Gutachten Wienerstrasse 24 Erstellt am: 19.04.2019, 15:52

Bundesland	Ort	Strasse	Auftraggeber
Wien	Wien	Wienerstrasse 24	Dr. Manuel Posch
Konsenspläne		Flächenaufstellung	Bewertet GA versendet
von BB kopiert		nicht erstellt	Nein Nein
Bearbeiter	Bearbeiter 2	Bearbeiter 3	Bearbeiter 4
Kraiger	-	+	+

Zuletzt gespeichert	

Löschen Duplizieren Öffnen

Zuletzt gespeichert	

NW-Gutachten Herrngasse 2 Erstellt am: 13.04.2019, 15:12

Bundesland	Ort	Strasse	Auftraggeber
	Innsbruck	Herrngasse 2	Thomas Erber

Zuletzt gespeichert	
Schmidt	15.04.2019, 21:55

Löschen Duplizieren Öffnen

Zuletzt gespeichert	

Löschen Duplizieren Öffnen

Zuletzt gespeichert	

Löschen Duplizieren Öffnen

Zuletzt gespeichert	

Sortieren nach:

Name	Erstellungsdatum	Ort	
Bundesland	Strasse	Auftraggeber	
Bearbeiter	Abgeschlossen	Offen	

Absteigend
Aufsteigend

Datei: NW-Gutachten Alleegasse 6
Mayer | Logout


Neue Datei

Menüpunkt Allgemein:

Files Allgemeines Räume und Flächen Bewertung Ausgabe

Firmenname

Dateien Allgemeines Räume und Flächen Bewertung Ausgabe

Daten  Datei: NW-Gutachten Alleegasse 6
Mayer | Logout

Allgemeines:

Dateiname Datum Bewertungsstichtag

Angaben zur Liegenschaft:

PLZ Ort Strasse

EZ GST.Nr. KG

Beschilde/Pläne die als Grundlage dienen:

Beschid Aktenzeichen Datum Einreichung

Anmerkung

Auftraggeber/Auftraggeberin:

Name/Firma PLZ

Ort Strasse

Dateiupload (jpg, PDF):

<input type="button" value="Upload"/>	Grundriss_EG.pdf	Bezeichnung	<input type="text" value="Erdgeschoss"/>	<input type="button" value="-"/>
<input type="button" value="Upload"/>	Grundriss_10G.pdf	Bezeichnung	<input type="text" value="1. Obergeschoss"/>	<input type="button" value="-"/>
<input type="button" value="Upload"/>	Flächenaufstellung.pdf	Bezeichnung	<input type="text" value="Flächenaufstellung"/>	<input type="button" value="-"/>

Menüpunkt „Räume und Flächen“:

Firmenname

Datei: NW-Gürtelchen Alleeasse 6
 Mayer | Logout

Dateien
Allgemeines
Räume und Flächen
Bewertung
Ausgabe
Listendarstellung
Planendarstellung

Wohnungseigentumsobjekte, sonstige selbstständige Räumlichkeiten
(Wohnungen, Geschäfte, Ordinationsen, Büros, etc.)

TOP 01	Wohnung				
Raum	andere Bez.	Lage	Fläche m2		
Wohnen	▼	EG	24,02		
Kochen-Essen	▼	EG	9,88		
Bad	▼	EG	3,87		
Vorzimmer	▼	EG	8,24		
Zimmer	▼	EG	15,29		
WC	▼	EG	0,72		
			Fläche gesamt: 62,02 m2		

TOP 02	Wohnung				
Raum	andere Bez.	Lage	Fläche m2		
Wohnen	▼	1OG	22,50		
Kochen-Essen	▼	1OG	10,55		
Bad	▼	1OG	4,47		
Vorzimmer	▼	1OG	8,12		
Zimmer	▼	1OG	16,22		
WC	▼	1OG	0,65		
			Fläche gesamt: 62,64 m2		

Zubehör, Zuschlag
(Parteienkeller, Balkone, Loggia, Terrassen, Gärten, etc.)

Parteienkeller	TOP 01			Zuordnung
andere Bez.	Lage	Fläche m2	Zubehör	?
PK-TOP 01	KS	5,82		▼

Parteienkeller	TOP 02			Zuordnung
andere Bez.	Lage	Fläche m2	Zubehör	?
PK-TOP 02	KS	5,82		▼

Balkon	TOP 02			Zuordnung
andere Bez.	Lage	Fläche m2	Zubehör	?
Balkon	KS	7,49		▼

KFZ-Abstellplätze

KFZ-Abstellplatz 01				Zuordnung
andere Bez.	Lage	Fläche m2	KFZ-Abstellplatz	?
KFZ-Abstellplatz 01	EG	12,50		▼

KFZ-Abstellplatz 02				Zuordnung
andere Bez.	Lage	Fläche m2	KFZ-Abstellplatz	?
KFZ-Abstellplatz 02	EG	12,50		▼

Menüpunkt „Räume und Flächen“ – Hilfestellung Zuordnung:

Datei: NW-Gutachten Allegasse 6
Mayer | Logout

Firmenname

[Dateien](#) [Allgemeines](#) [Räume und Flächen](#) [Bewertung](#) [Ausgabe](#) [Listendarstellung](#) [Plandarstellung](#)

Wohnungseigentumsobjekte, sonstige selbstständige Räumlichkeiten
(Wohnungen, Geschäfte, Ordinationen, Büros, etc.)

TOP 01 Wohnung

Raum	andere Bez.	Lage	Fläche m2
Wohnen		EG	24,02
Kochen-Essen		EG	9,88
Bad		EG	3,87
Vorzimmer		EG	8,24
Zimmer		EG	15,79
WC		EG	0,72
			+ Fläche gesamt: 62,02 m2

TOP 02 Wohnung

Raum	andere Bez.	Lage	Fläche m2
Wohnen		1.OG	22,50
Kochen-Essen		1.OG	10,35
Bad		1.OG	4,47
Vorzimmer		1.OG	8,12
Zimmer		1.OG	16,22
WC		1.OG	0,55
			+ Fläche gesamt: 62,64 m2

Zubehör, Zuschlag
(Parteienkeller, Balkon, Loggia, Terrassen, Garten, etc.)

Parteienkeller	TOP 01	Fläche m2	Zuordnung
andere Bez.	Lage	5,82	Zuordnung ?
PK-TOP 01	KG	5,82	Zubehör

Ist diese Räumlichkeit direkt von der Wohnung betretbar? Ja Nein
 Muss dieser Raum durchschritten werden, um an andere Räume der Liegenschaft zu gelangen? (Heizungsraum, Waschraum, Wohnung, etc.) Ja Nein
 Wird dieser Raum von mehreren Personen benutzt? Ja Nein

- Zubehör -

Parteienkeller

andere Bez.	TOP 02	Fläche m2	Zuordnung
andere Bez.	Lage	5,82	Zuordnung ?
PK-TOP 02	KG	5,82	Zubehör

Balkon

andere Bez.	TOP 02	Fläche m2	Zuordnung
andere Bez.	Lage	5,82	Zuordnung ?
Balkon	KG	5,82	Zubehör

KFZ-Abstellplätze

andere Bez.	Lage	Fläche m2	Zuordnung
andere Bez.	Lage	5,82	Zuordnung ?
KFZ-Abstellplatz 01	EG	5,82	KFZ-Abstellplatz

KFZ-Abstellplatz 02

andere Bez.	Lage	Fläche m2	Zuordnung
andere Bez.	Lage	5,82	Zuordnung ?
KFZ-Abstellplatz 01	EG	5,82	KFZ-Abstellplatz

Menüpunkt „Räume und Flächen“ – Listendarstellung und Plandarstellung:

Firmenname

Dateien Allgemeines Räume und Flächen

Wohnungseigentumsobjekte, sonstige selbstständige Räumlichkeiten
(Wohnungen, Geschäfte, Ordinationen, Büros, etc.)

Wohnung: andere, Bez. Lage Fläche m²

TOP 01	Wohnung	andere, Bez.	Lage	Fläche m ²
Wohnen	>	EG	>	24,02
Kochen-Essen	>	EG	>	9,88
Bad	>	EG	>	3,87
Vorzimmer	>	EG	>	8,24
Zimmer	>	EG	>	15,29
WC	>	EG	>	0,72
Fläche gesamt: 67,02 m ²				

TOP 02 Wohnung andere, Bez. Lage Fläche m²

TOP 02	Wohnung	andere, Bez.	Lage	Fläche m ²
Wohnen	>	1,0G	>	22,50
Kochen-Essen	>	1,0G	>	10,35
Bad	>	1,0G	>	4,47
Vorzimmer	>	1,0G	>	8,12
Zimmer	>	1,0G	>	16,22
WC	>	1,0G	>	0,55
Fläche gesamt: 62,94 m ²				

Bewertung Ausgabe

Erdgeschoss

Datei: NW-Gürtaachen Alleeasse 6
Mayer | Logout

Listendarstellung Plandarstellung

Menüpunkt „Bewertung“ – TOP 02 (Vergleichswohnung)

Firmenname

Dateien Allgemeines Räume und Flächen Bewertung Ausgabe Listendarstellung Plandarstellung

Wohnungseigenumsobjekte, sonstige selbstständige Räumlichkeiten
(Wohnungen, Geschäfte, Ordinalionen, Büros, etc.)

TOP 02	Wohnung	andere Bez.	Lage	Fläche m2
Raum	1.06	1.06	22.50	
Kochen-Essen	1.06	1.06	10.35	
Bad	1.06	1.06	4.77	
Vorzimmer	1.06	1.06	8.12	
Zimmer	1.06	1.06	16.22	
WC	1.06	1.06	0.65	
				Fläche gesamt: 62,64 m2

● Bewertung

W1.01. Lage und Orientierung der Wohnung
Lage im Obergeschoss: Überwiegende Orientierung zu...

- Strasse
- Vorgarten (Eigennutzung, privat)
- Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
- Innenhof (Eigennutzung, privat)
- Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
- Erdraum/Park

Strasse:

- Zufahrtstraße, Parkplatz, Fussgängerzone
- Strasse mit gutem Verkehrsaufkommen
- Strasse mit normalem Verkehrsaufkommen
- Strasse mit starkem Verkehrsaufkommen

W1.03. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang

- Keine Lage über offener Durchfahrt/Durchgang
- teilweise Lage über offener Durchfahrt/Durchgang
- fast ausschließlich/komplette Lage über offener Durchfahrt/Durchgang

W1.04. Lage unter Flachdach/Fassade

- Keine Lage unter Flachdach/Fassade
- teilweise Lage unter Flachdach/Fassade
- fast ausschließlich/komplette Lage unter Flachdach/Fassade

W1.05. Nordlage bei Wohnungen

- Fenster nicht/bzw. nur teilweise Richtung Norden orientiert
- Fenster fast ausschließlich Richtung Norden orientiert
- Fenster ausschließlich Richtung Norden orientiert

Edgeschoss

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Menüpunkt „Bewertung“ – TOP 01

Firmenname

[Dateien](#)
[Allgemeines](#)
[Räume und Flächen](#)

[Bewertung](#)
[Ausgabe](#)

[Listendarstellung](#)
[Planendarstellung](#)

Datei: NW-Gutachten Allteigasse 6
[Mayer](#) | [Logout](#)

Wohnungseigentumsobjekte, sonstige selbständige Räumlichkeiten
(Wohnungen, Geschäftsr., Ordnenbüros, Büros, etc.)

TOP 01	Wohnung	☆
Raum	andere Bez.	Lage
Wohnen	EG	24,02
Kochen-Essen	EG	9,88
Bad	EG	3,87
Vorzimmer	EG	8,24
Zimmer	EG	15,29
WC	EG	0,72
		Fläche gesamt: 62,02 m²

● Bewertung

W011. Lage und Orientierung der Wohnung
Lage im Erdgeschoss. Überwiegende Orientierung zu...

Strasse

- Vorgarten (Eigennutzung, privat)
- Vorhof (Eigennutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
- Innenhof (Eigennutzung, privat)
- Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
- Grünraum/Park

Strasse:

- 2,5% Zufahrtstraße, Parkplatz, Fussgängerzone
- 2,5% Strasse mit geringem Verkehrsaufkommen
- 7,5% Strasse mit normalem Verkehrsaufkommen
- 10% Strasse mit starkem Verkehrsaufkommen

W03. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang

- 0% keine Lage über offener Durchfahrt/Durchgang
- 2,5% teilweise Lage über offener Durchfahrt/Durchgang
- 5% fast ausschließlich/komplette Lage über offener Durchfahrt/Durchgang

W04. Lage unter Flachdach/Terrasse

- 0% keine Lage unter Flachdach/Terrasse
- 2,5% teilweise Lage unter Flachdach/Terrasse
- 5% fast ausschließlich/komplette Lage unter Flachdach/Terrasse

W05. Nordlage bei Wohnungen

- 0% Fenster nicht/dsw. nur teilweise Richtung Norden orientiert
- 2,5% Fenster fast ausschließlich Richtung Norden orientiert
- 5% Fenster ausschließlich Richtung Norden orientiert

Erdgeschoss

Dimensions: 9,37, 4,03, 25, 4,59, 25, 2,40, 25, 1,07, 7, 2,24, 10, 5,36, 25, 4,31, 10, 4,34, 25, 5,525, 10,11, 5,875, 7,5, 25.

Room areas: STEIGENHAUS 11,02 m², KUNSTSTEW 7,96 m², VORZIMMER 6,23 m², ZIMMER 1 16,47 m², DACHBODEN 22,40 m², ZIMMER 2 17,00 m², WOHNZIMMER 13,88 m², KIND 6,07 m², ELTERN 12,35 m², ZIMMER 3 16,02 m², KÜCHNE 8,79 m², BAD 4,74 m², BAD 3,92 m², AR 2,10 m², WC 2,10 m², HILF 18,1/28.

Menüpunkt „Bewertung“ – Zubehör, Zuschlag

Firmenname

Dateien Allgemeines Räume und Flächen Bewertung Ausgabe

Listendarstellung Plandarstellung

Datei: NW-Gutachten Alleeasse 6
Mayer | Logout

Zubehör, Zuschlag <small>(Fernwehler, Balkone, Loggia, Terrassen, Gärten, etc.)</small>	Balkon	TOP 02	Lage	Fläche m ²	Zuordnung
Balkon	TOP 02				
andere Bez.	Lage		Fläche m ²		Zuordnung
Balkon	KG	5,82			Zubehör

● Bewertung

25.01: Balkon/Terrasse im Ober-/Dachgeschoss
Größe des Balkons oder der Terrasse:

- 25% Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen gesamten Wohnnutzfläche
- 20% Nutzfläche von 1/2 bis 1/3 der zugehörigen gesamten Wohnnutzfläche
- 15% Nutzfläche über 1/3 der zugehörigen gesamten Wohnnutzfläche

Lage im Obergeschoss: Überwiegende Orientierung zu...

- Strasse
- Vorgarten (Eigennutzung, privat)
- Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
- Innenhof (Eigennutzung, privat)
- Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
- Grünraum/Park

Strasse:

<input type="checkbox"/> 21%	Zufahrtsstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
<input type="checkbox"/> 18%	Strasse mit geringem Verkehrsaufkommen
<input checked="" type="checkbox"/> 15%	Strasse mit normalem Verkehrsaufkommen
<input type="checkbox"/> 6%	Strasse mit starkem Verkehrsaufkommen

20% Gesamtbewertung (Mittel)

Dateien Allgemeines Räume und Flächen Bewertung Ausgabe

Listendarstellung Plandarstellung

Datei: NW-Gutachten Alleeasse 6
Mayer | Logout

Erdgeschoss

Menüpunkt „Ausgabe“:

Firmenname
Dateien Allgemeines Räume und Flächen Bewertung Ausgabe

NW-Gutachten Alleegasse 6
Erstellt am: 20.04.2019, 10:32

Wohnungseigentumsobjekte, sonstige selbstständige Räumlichkeiten Zubehör, Zuschläge KFZ-Abstellplätze

Bewertet ● **Bewertet** ● **Bewertet** ●

Zuletzt gespeichert

Müller	22.04.2019, 14:42
Mayer	21.04.2019, 09:37
Müller	20.04.2019, 16:08
Müller	20.04.2019, 15:25

Dateiname

NW-Gutachten_Alleegasse 6

[PDF generieren](#)

[PDF downloaden](#)

DI MAX MUSTERMANN

Präsident der Österreichischen Anwaltskammer
Allgemeinbevollmächtigter und praktischer Anwalt in Wien

Musterstadt, am 19.09.2018
Diana MULLNER-GÖTTSCHEWITZ

NUTZWERTGUTACHTEN

Im Sinne des § 9
Des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002, idF der WRN 2015

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten
und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

für die Liegenschaft

2630 Neunkirchen, Musterbeispiel
EZ 12, GST.Nr. 123, KG 23321 Neunkirchen

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
gemäß § 3 WEG 2002

DI MAX MUSTERMANN

Präsident der Österreichischen Anwaltskammer
Allgemeinbevollmächtigter und praktischer Anwalt in Wien

Musterstadt, am 19.09.2018
Diana MULLNER-GÖTTSCHEWITZ

NUTZWERTGUTACHTEN

Im Sinne des § 9
Des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002, idF der WRN 2015

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten
und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

für die Liegenschaft

2630 Neunkirchen, Musterbeispiel
EZ 12, GST.Nr. 123, KG 23321 Neunkirchen

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
gemäß § 3 WEG 2002

Lösungsschema Zuordnung der Räume und Flächen

Gruppe 01:

Z0.01,02,03,04,06,07,09,14

abcde	Zubehör
abcde	Zuschlag
abcde	Zuschlag
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft

Gruppe 02:

Z0.05,08,10

abcde	Zubehör
abcde	Teil des Wohnungseigentumsobjekts
abcde	Teil des Wohnungseigentumsobjekts
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft

abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcde	allgemeiner Teil der Liegenschaft

Gruppe 03:

Z0.11,12,13

abcd	Zubehör
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcd	allgemeiner Teil der Liegenschaft

Gruppe 04:

Z0.15

abcdef	KFZ-Abstellplatz
abcdef	sonstige selbständige Räumlichkeit
abcdef	sonstige selbständige Räumlichkeit
abcdef	sonstige selbständige Räumlichkeit
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft

abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft
abcdef	allgemeiner Teil der Liegenschaft

Bewertungskatalog

Wohnungen:

W.01. Lage und Orientierung der Wohnung	
W.01.1. Obergeschoss/Dachgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
3	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
4	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
5	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
8	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten	
1	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
2	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
3	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof/Garten	
2	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
5	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
8	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
1	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
2	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

3	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
W.01.2. Erdgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
4	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
6	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
8	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
9	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
1	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
2	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
3	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
3	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
5	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
6	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof/Garten (Eigennutzung, privat)	

2	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
5	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
8	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof/Garten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
4	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
6	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
9	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
3	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
5	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
6	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
W.01.3. Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
7	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
8	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
9	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
10	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
3	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz

4	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
5	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
6	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
4	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
5	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
6	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
7	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof/Garten (Eigennutzung, privat)	
4	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
7	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
9	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof/Garten (Fremdnutzung, von einen oder mehreren Bewohnern)	
6	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
8	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
10	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
5	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz

6	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
7	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
8	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
W.01.4. Hochparterre	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
4	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
5	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
7	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
9	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
1	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
2	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
3	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
4	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
2	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
3	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
4	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
5	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Innenhof/Garten (Eigennutzung, privat)	
2	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
4	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
7	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof/Garten (Fremdnutzung, von einen oder mehreren Bewohnern)	
3	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
5	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
8	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
2	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
3	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
4	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
5	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

W.02. Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschossähnliche Lage

1	Lage im Terrassengeschoss in der Kernzone einer Großstadt
2	Lage im Terrassengeschoss außerhalb der Kernzone in einer Großstadt
4	Lage im Terrassengeschoss in einer Mittelstadt
6	Lage im Terrassengeschoss in einer Kleinstadt
8	Lage im Terrassengeschoss in einer Landgemeinde
10	Keine Lage im Terrassengeschoss

W.03. Lage über offener Durchfahrt/offenem Durchgang/Garageneinfahrt

1	Keine Lage über offener Durchfahrt/Durchgang/Garageneinfahrt
2	teilweise Lage über offener Durchfahrt/Durchgang/Garageneinfahrt
3	fast ausschließlich/komplette Lage über offener Durchfahrt/Durchgang/Garageneinfahrt

W.04. Lage unter Flachdach oder Terrasse

1	Keine Lage unter Flachdach/Terrasse
2	teilweise Lage unter Flachdach/Terrasse
3	fast ausschließlich/komplette Lage unter Flachdach/Terrasse

W.05. Nordlage bei Wohnungen

1	Fenster nicht/bzw. nur teilweise Richtung Norden orientiert
2	Fenster fast ausschließlich Richtung Norden orientiert
3	Fenster ausschließlich Richtung Norden orientiert

W.06. Lift

1	Wohnung mit Lage im Erdgeschoss (bzw. erste Vollgeschoss über dem Erdgeschoss) oder mit Lift erreichbar
2	Um die Wohnung zu erreichen muss ein weiteres Geschoss ohne Lift überwunden werden
3	Um die Wohnung zu erreichen müssen zwei weitere Geschosse ohne Lift überwunden werden
4	Um die Wohnung zu erreichen müssen drei weitere Geschosse ohne Lift überwunden werden
5	Um die Wohnung zu erreichen müssen vier oder mehr Geschosse ohne Lift überwunden werden

W.07. Heizung:

1	an Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung angeschlossen
5	nicht an Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung angeschlossen

W.08. Bade- oder Duschaum:

1	Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne und/oder Dusche vorhanden
3	Badenische oder Duschaum vorhanden
5	kein Badezimmer, Badenische oder Duschaum vorhanden

W.09. Zusätzlicher Bade- oder Duschaum:

1	Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne und/oder Dusche vorhanden
2	Badenische oder Duschaum vorhanden
3	kein Badezimmer, Badenische oder Duschaum vorhanden

W.10. WC:

1	WC separat vorhanden
3	WC im Badezimmer vorhanden
5	kein WC in der Wohnung vorhanden

W.11. Zusätzliches WC:

1	WC separat vorhanden
2	WC im Badezimmer vorhanden
3	kein weiteres WC in der Wohnung vorhanden

W.12. Fenster Badezimmer/WC:

1	Bad und/oder WC mit Fenster
2	Bad und/oder WC ohne Fenster

W.13. Wasseranschluss:

1	Wasseranschluss in der Wohnung vorhanden
2	kein Wasseranschluss in der Wohnung vorhanden

W.14. Küche:

1	vollwertige Küche vorhanden
2	Gangküche (Fenster Richtung Gang orientiert) vorhanden
3	Kochnische bei Einzelraumwohnung
4	Keine Kochmöglichkeit vorhanden

W.15. Vorraum

1	Vorraum vorhanden
2	kein Vorraum vorhanden

W.16. Schlechte Belichtung (z.B. Feuermauernähe, enge Höfe, im Souterrain usw.)

1	keine schlechte Belichtung
2	teilweise schlechte Belichtung
3	überwiegend schlechte Belichtung

W.17. Dachgeschosswohnung

0	keine Dachgeschosswohnung
---	---------------------------

Raumhöhe Aufenthaltsräume

2	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei weit über der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
4	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
6	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei weniger als der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

Raumhöhe von anderen Räumen als Aufenthaltsräume

2	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei weit über der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
4	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
6	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei weniger als der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

W.18. Wohnungen im Souterrain bzw. Keller

0	keine Souterrain Wohnung
Gewichtung der Aufenthaltsräume unter Niveau	
1	Das Fußbodenniveau von allen Aufenthaltsräumen liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
2	Das Fußbodenniveau von über der Hälfte aller Aufenthaltsräume liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
3	Das Fußbodenniveau von unter der Hälfte aller Aufenthaltsräume liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
4	Das Fußbodenniveau von keinem Aufenthaltsraum liegt an wenigstens einer Fensterseite des jeweiligen Raumes über der gesamten Länge über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände.
Fußbodenniveau von Räumen	
1	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 0-50cm unter dem angrenzenden Gelände.
2	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 50-100cm unter dem angrenzenden Gelände.
3	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 100-150cm unter dem angrenzenden Gelände.
4	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 150-200cm unter dem angrenzenden Gelände.
5	Das Fußbodenniveau der Aufenthaltsräume liegt im Durchschnitt 200cm oder tiefer unter dem angrenzenden Gelände.

W.19. Mehrwohnhause/Reihenhaus/Einfamilienhaus

1	Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem freistehenden Einfamilienhaus, zur Alleinbenutzung auf der Liegenschaft.
3	Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem Reihenhaus.
5	Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem Mehrwohnhause.

W.20. Größer der Wohnung

1	Gesamtnutzfläche unter 50 m ²
2	Gesamtnutzfläche zwischen 50 - 70 m ²
3	Gesamtnutzfläche zwischen 70- 100 m ²
4	Gesamtnutzfläche zwischen 100 - 130 m ²
5	Gesamtnutzfläche zwischen 130 - 150 m ²
6	Gesamtnutzfläche über 150 m ²

Die Berechnung der Abweichung zur Vergleichswohnung und somit die Abschläge werden nur durchgeführt, wenn sich um eine Kategorie D Wohnung handelt:

W.21. Substandardwohnung

4	Kategorie D Wohnung (keine Wasserentnahme oder kein Klosett im Inneren)
3	Kategorie C Wohnung (WC, Wasseranschluss im Inneren)
2	Kategorie B Wohnung (zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum)
1	Kategorie A Wohnung (Nutzfläche mind. 30 m ² , automatische stationäre Heizung, zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum)

Zuschläge:

ZS.01. Balkon oder Terrasse (im prozentualen Anteil des NW/m2 der jeweiligen Wohnung)	
ZS.01.1. Balkon/Terrasse im Ober-/Dachgeschoss	
Größe des Balkon oder der Terrasse	
25	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
20	Nutzfläche von 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
15	Nutzfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
21	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
18	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
15	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
6	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten	
27	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
21	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof	
24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
15	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden

6	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
27	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
24	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
21	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZS.01.2. Balkon/Terrasse im Erdgeschoss	
Größe des Balkon oder der Terrasse	
25	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
20	Nutzfläche von 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
15	Nutzfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
18	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
12	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
6	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
3	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
27	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

21	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
21	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
15	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
6	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
15	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
6	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einen oder mehreren Bewohnern)	
18	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
12	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
3	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
21	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
15	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz

12	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZS.01.3. Balkon/Terrasse im Souterrain	
Größe des Balkon oder der Terrasse	
25	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
20	Nutzfläche von 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
15	Nutzfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
9	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
6	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
3	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
1	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
21	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
15	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
12	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
18	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
15	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

12	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
9	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
18	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
9	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
3	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
12	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
6	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
1	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
15	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
12	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
9	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
6	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZS.01.4. Balkon/Terrasse im Hochparterre	
Größe des Balkon oder der Terrasse	
25	Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
20	Nutzfläche von 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes
15	Nutzfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes

	Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu
	Straße
18	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
15	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
9	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
3	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
	Vorgarten (Eigennutzung, privat)
27	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
21	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
18	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
	Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
21	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
18	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
15	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
	Innenhof (Eigennutzung, privat)
24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
18	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
9	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
	Innenhof (Fremdnutzung, von einen oder mehreren Bewohnern)

21	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
15	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
6	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
24	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
21	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
18	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
15	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

ZS.02. Loggia (im prozentualen Anteil des NW/m² der jeweiligen Wohnung)

ZS.02.1. Loggia im Ober-/Dachgeschoss

Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu

Straße

- | | |
|----|--|
| 48 | Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone |
| 47 | Straße mit geringem Verkehrsaufkommen |
| 46 | Straße mit normalem Verkehrsaufkommen |
| 43 | Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |

Vorgarten

- | | |
|----|---|
| 50 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 49 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |
| 48 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 47 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |

	Innenhof
49	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
46	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
43	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
	Grünraum/Park
50	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
49	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
48	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
47	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZS.02.2. Loggia im Erdgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
	Straße
47	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
45	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
43	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
42	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
	Vorgarten (Eigennutzung, privat)
50	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
49	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
48	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
47	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
48	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
47	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
46	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
45	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
49	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
46	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
43	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
47	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
45	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
42	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
48	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
47	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
46	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
45	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZS.02.3. Loggia im Souterrain	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	

	Straße
44	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
43	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
42	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
41	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
	Vorgarten (Eigennutzung, privat)
48	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
47	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
46	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
45	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
	Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
47	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
46	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
45	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
44	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
	Innenhof (Eigennutzung, privat)
47	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
44	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
42	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
	Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)
45	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden

43	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
41	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
46	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
45	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
44	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
43	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZS.02.4. Loggia im Hochparterre	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
47	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
46	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
44	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
42	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
50	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
49	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
48	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
47	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	

49	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
48	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
47	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
46	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
49	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
47	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
44	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
48	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
46	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
43	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
49	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
48	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
47	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
46	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

ZS.03. Veranda (im prozentualen Anteil des NW/m² der jeweiligen Wohnung)

Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu

Straße

- | | |
|----|--|
| 67 | Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone |
| 72 | Straße mit geringem Verkehrsaufkommen |
| 70 | Straße mit normalem Verkehrsaufkommen |
| 55 | Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |

Vorgarten (Eigennutzung, privat)

- | | |
|----|---|
| 75 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 72 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |
| 70 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 67 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |

Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)

- | | |
|----|---|
| 70 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 67 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |
| 65 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 62 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |

Innenhof (Eigennutzung, privat)

- | | |
|----|--|
| 72 | Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden |
| 65 | Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden |
| 57 | Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden |

Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
67	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
62	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
55	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
70	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
67	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
65	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
62	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

ZS.04. Wintergarten (im prozentualen Anteil des NW/m² der jeweiligen Wohnung)

100	Wohnwintergarten: Fußboden Aufbau, Isolierung und Dachkonstruktion an die Wohnung angepasst, beheizt, Raumtemperatur über 19 °C, ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
90	Mittelwarmer Wintergarten: kühler Wintergarten, geringere Wärmedämmeigenschaft als die restliche Wohnung, wird in der Heizperiode auf 12-19 °C beheizt, keine ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
80	Kaltwintergarten: Glasanbau, gering oder nicht beheizt, ohne Isolierung ausgeführt, leichte Konstruktion z.B. aus Aluminium, dient vornehmlich als Wind- und Regenschutz bzw. zur Überwinterung von Pflanzen

ZS.05. Kellerabteil (Einlagerungsraum gem. § 90 der BOFW)/Lager/Kellerraum (nicht ausgebaut)

25	Kellerabteil/Kellerraum/Lager mit Lattenverschlag
30	Kellerabteil/Kellerraum/Lager gemauert (ohne Fenster)
35	Kellerabteil/Kellerraum/Lager gemauert (mit Fenster)

ZS.06. Dachbodenraum (nicht ausgebaut, als Lagerraum)

Raumhöhen	
50	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
40	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

Zubehör:

ZB.01. Gang-WC (Alleinbenützung)

0,50	Gang-WC mit Fenster
0,40	Gang-WC ohne Fenster

ZB.02. Kellerabteil (Einlagerungsraum gem. § 90 der BOFW)/Lager/Kellerraum (nicht ausgebaut)

0,15	Kellerabteil/Kellerraum mit Lattenverschlag
0,20	Kellerabteil/Kellerraum gemauert (ohne Fenster)
0,25	Kellerabteil/Kellerraum gemauert (mit Fenster)

ZB.03. Kellerraum (ausgebaut)

mit Fenster	
0,45	Kellerraum (mit Fenster), Fußboden Niveau liegt im Durchschnitt 0-100cm unter dem angrenzenden Gelände
0,40	Kellerraum (mit Fenster), Fußboden Niveau liegt im Durchschnitt 0-200cm unter dem angrenzenden Gelände
0,30	Kellerraum (mit Fenster), Fußboden Niveau liegt im Durchschnitt über 200cm unter dem angrenzenden Gelände
ohne Fenster	
0,40	Kellerraum (ohne Fenster), Fußboden Niveau liegt im Durchschnitt 0-100cm unter dem angrenzenden Gelände
0,35	Kellerraum (ohne Fenster), Fußboden Niveau liegt im Durchschnitt 0-200cm unter dem angrenzenden Gelände
0,30	Kellerraum (ohne Fenster), Fußboden Niveau liegt im Durchschnitt über 200cm unter dem angrenzenden Gelände

ZB.04. Dachbodenraum (ausgebaut, als Wohnraum geeignet)

Raumhöhen	
0,90	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei weit über der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
0,80	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,50 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
0,70	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,50 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
0,60	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,50 m bei weit unter der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
Fenster	
0,90	Fenster vorhanden , gute bzw. ausreichende Belichtung
0,70	Fenster vorhanden, schlechte Belichtung
0,50	keine Fenster vorhanden

ZB.05. Dachbodenraum (nicht ausgebaut, als Lagerraum)

Raumhöhen	
0,40	Im Durchschnitt Raumhöhen von mindestens 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
0,30	Im Durchschnitt Raumhöhen unter 2,10 m bei zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche vorhanden, wobei bei dieser Berechnung die Fußbodenfläche mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

ZB.06. Gartenfläche

0,10	gut nutzbare Gartenfläche
0,05	schlecht nutzbare Gartenfläche (Gartenfläche im Gefälle, schlecht nutzbare Geometrie)

ZB.07. Hofffläche (nicht überdacht)

Lage	
0,30	Hofffläche in der Kernzone einer Großstadt
0,25	Hofffläche außerhalb der Kernzone in einer Großstadt
0,20	Hofffläche in einer Mittelstadt
0,15	Hofffläche in einer Kleinstadt
0,10	Hofffläche in einer Landgemeinde
Nutzbarkeit	
0,20	gut nutzbare Hofffläche (z.B. gute Belichtung, Hofffläche in geräumigen Innenhof)
0,10	schlecht nutzbare Hofffläche (z.B. schlechte Belichtung, Hofffläche im beengten Innenhof)

ZB.08. Hofffläche (überdacht)

Lage	
0,40	Hofffläche in der Kernzone einer Großstadt
0,35	Hofffläche außerhalb der Kernzone in einer Großstadt
0,30	Hofffläche in einer Mittelstadt
0,25	Hofffläche in einer Kleinstadt
0,20	Hofffläche in einer Landgemeinde
Nutzbarkeit	
0,30	gut nutzbare Hofffläche (z.B. gute Belichtung, Hofffläche in geräumigen Innenhof)
0,20	schlecht nutzbare Hofffläche (z.B. schlechte Belichtung, Hofffläche im beengten Innenhof)

ZB.09. Balkon/Terrasse

ZB.09.1. Balkon/Terrasse im Ober-/Dachgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
0,23	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
0,22	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen

0,21	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,18	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten	
0,25	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,23	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,22	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof	
0,24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,21	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,18	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,25	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,24	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,23	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,21	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZB.09.2. Balkon/Terrasse im Erdgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
0,22	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone

0,20	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,18	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,17	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
0,25	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,23	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,22	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,23	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,22	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,21	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,20	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
0,24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,21	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,18	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,22	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,20	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden

0,17	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,23	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,22	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,21	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,20	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZB.09.3. Balkon/Terrasse im Souterrain	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
0,19	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
0,18	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,17	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,16	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
0,23	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,22	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,21	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,20	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,22	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz

0,21	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,20	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,19	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
0,22	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,19	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,17	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,20	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,18	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,16	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,21	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,20	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,19	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,18	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZB.09.4. Balkon/Terrasse im Hochparterre	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
0,22	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone

0,21	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,19	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,17	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
0,25	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,23	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,22	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,24	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,23	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,22	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,21	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
0,24	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,22	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,19	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,23	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,21	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden

0,18	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,24	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,23	großer, öffentlichere Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,22	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,21	kleiner, öffentlichere Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

ZB.10. Loggia

ZB.10.1. Loggia im Ober-/Dachgeschoss

Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu

Straße

- | | |
|------|--|
| 0,38 | Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone |
| 0,37 | Straße mit geringem Verkehrsaufkommen |
| 0,36 | Straße mit normalem Verkehrsaufkommen |
| 0,33 | Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |

Vorgarten

- | | |
|------|---|
| 0,40 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 0,39 | Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |
| 0,38 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz |
| 0,37 | Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise |

Innenhof

0,39	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,36	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,33	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,40	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,39	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,38	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,37	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZB.10.2. Loggia im Erdgeschoss	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
0,37	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
0,35	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,33	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,32	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
0,40	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,39	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,38	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,37	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,38	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,37	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,36	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,35	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
0,39	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,36	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,33	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,37	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,35	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,32	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,38	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,37	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,36	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,35	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

ZB.10.3. Loggia im Souterrain	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
0,34	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
0,33	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,32	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,31	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
0,38	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,37	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,36	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,35	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,37	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,36	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,35	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,34	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
0,37	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,34	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden

0,32	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,35	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,33	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,31	Sehr kleiner Innenhof/Lichtschaft mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,36	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,35	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,34	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,33	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
ZB.10.4. Loggia im Hochparterre	
Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu	
Straße	
0,37	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,36	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,34	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,32	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
Vorgarten (Eigennutzung, privat)	
0,40	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,39	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

0,38	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,37	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,39	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,38	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,37	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,36	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
Innenhof (Eigennutzung, privat)	
0,39	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,37	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,34	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einen oder mehreren Bewohnern)	
0,38	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,36	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,33	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,39	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,38	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

0,37	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,36	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

ZB.11. Veranda (im prozentualen Anteil des NW/m² der jeweiligen Wohnung)

Überwiegende Orientierung zu / Beidseitige Orientierung zu

Straße

0,57	Zufahrtstraße, Parkplatz, Fußgängerzone
0,52	Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
0,47	Straße mit normalem Verkehrsaufkommen
0,45	Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Vorgarten (Eigennutzung, privat)

0,65	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,62	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,60	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,57	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Vorgarten (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)

0,60	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,57	Vorgarten mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,55	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,52	Vorgarten mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

Innenhof (Eigennutzung, privat)	
0,62	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,55	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,47	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Innenhof (Fremdnutzung, von einem oder mehreren Bewohnern)	
0,57	Großzügiger Innenhof mit großer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,52	Kleiner Innenhof mit geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
0,45	Sehr kleiner Innenhof/Lichtsacht mit sehr geringer Distanz zu gegenüberliegenden Gebäuden/Wänden
Grünraum/Park	
0,60	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,57	großer, öffentlicher Grünraum/Park mit großer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise
0,55	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Zufahrtsstraße, Parkplatz
0,52	kleiner, öffentlicher Grünraum/Park mit geringer Distanz zur Straße mit normalen bis starkem Verkehrsaufkommen, Bahngleise

ZB.12. Wintergarten

0,90	Wohnwintergarten: Fußboden Aufbau, Isolierung und Dachkonstruktion an die Wohnung angepasst, beheizt, Raumtemperatur über 19 °C, ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
0,80	Mittelwarmer Wintergarten: kühler Wintergarten, geringere Wärmedämmeigenschaft als die restliche Wohnung, wird in der Heizperiode auf 12-19 °C beheizt, keine ganzjährige Nutzung als Aufenthaltsraum
0,70	Kaltwintergarten: Glasanbau, gering oder nicht beheizt, ohne Isolierung ausgeführt, leichte Konstruktion z.B. aus Aluminium, dient vornehmlich als Wind- und Regenschutz bzw. zur Überwinterung von Pflanzen

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

A.01. Abstellplatz in einem Gebäude

0,80	Abstellplatz in einem Gebäude
0,60	Abstellplatz in einem Gebäude, übereinander, unterer Abstellplatz
0,55	Abstellplatz in einem Gebäude, übereinander, oberer Abstellplatz
0,50	Abstellplatz in einem Gebäude, hintereinander

A.02. Abstellplatz im Freien, überdacht

0,65	Abstellplatz im Freien, überdacht
0,55	Abstellplatz im Freien, überdacht, übereinander, unterer Abstellplatz
0,50	Abstellplatz im Freien, überdacht, übereinander, oberer Abstellplatz
0,45	Abstellplatz im Freien, überdacht, hintereinander

A.03. Abstellplatz im Freien, nicht überdacht

0,60	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht
0,50	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht, übereinander, unterer Abstellplatz
0,45	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht, übereinander, oberer Abstellplatz
0,40	Abstellplatz im Freien, nicht überdacht, hintereinander

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

S.01. Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen mit	
1,50	Lage im Erdgeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Großstadt
1,30	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Großstadt
1,10	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Großstadt
1,30	Lage im Erdgeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) in einer Mittelstadt
1,10	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Mittelstadt
0,90	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Mittelstadt
1,10	Lage im Erdgeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Kleinstadt
0,90	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Kleinstadt
0,70	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Kleinstadt
0,90	Lage im Erdgeschoss in einer guten Lage im Ortskern einer Landgemeinde
0,70	Lage im Erdgeschoss in einer durchschnittlichen Lage außerhalb des Ortskernes einer Landgemeinde

S.02. Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen mit	
1,30	Lage im Obergeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Großstadt
1,10	Lage im Obergeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Großstadt
0,90	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Großstadt

1,10	Lage im Obergeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) in einer Mittelstadt
0,90	Lage im Obergeschoss in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Mittelstadt
0,70	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Mittelstadt
0,90	Lage im Obergeschoss in einer sehr guten Lage in der Kernzone (bzw. Einkaufsstraße oder Zone mit hoher Personenfrequenz) einer Kleinstadt
0,70	Lage im Obergeschoß in einer guten Lage außerhalb des Ortskernes in einer Kleinstadt
0,50	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage, Randlage in einer Kleinstadt
0,70	Lage im Obergeschoss in einer guten Lage im Ortskern einer Landgemeinde
0,50	Lage im Obergeschoss in einer durchschnittlichen Lage außerhalb des Ortskernes einer Landgemeinde

S.03. Büroräume, Ordinationen u.Ä. mit

1,20	Lage in der Kernzone einer Großstadt
1,15	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
1,10	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt
1,05	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt
1,00	Lage außerhalb der Kernzone einer Mittelstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
0,95	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt
0,90	Lage in einer Kleinstadt
0,80	Lage in einer Landgemeinde

S.04. Werkstätten

1,00	Lage in der Kernzone einer Großstadt
0,95	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
0,90	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt
0,80	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt
0,85	Lage außerhalb der Kernzone einer Mittelstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung
0,80	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt

0,70	Lage in einer Kleinstadt
0,60	Lage in einer Landgemeinde

S.05. Lagerräume

0,50	Lage in der Kernzone einer Großstadt
0,40	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt
0,40	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt
0,30	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt
0,30	Lage in einer Kleinstadt
0,25	Lage in einer Landgemeinde

S.06. PKW-Einzelgarage/abgeschlossene Garagenbox in Tiefgarage

1,00	Lage in der Kernzone einer Großstadt
0,90	Lage außerhalb der Kernzone einer Großstadt
0,80	Lage in der Kernzone einer Mittelstadt
0,60	Lage außerhalb der Kernzone in einer Mittelstadt
0,50	Lage in einer Kleinstadt
0,40	Lage in einer Landgemeinde