

DIPLOMARBEIT

Die Analyse der Nutzwertfeststellung bei ausgewählten Wohnliegenschaften und ihr
Verhältnis zu Kaufpreisen von Wohnungen

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades

eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn.**Wolfgang Feilmayr**

E280/2 | SRF

Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung

Univ.Ass. Mag.iur. Dr.iur.**Karin Hiltgartner**, E.MA

E280-03 | IFIP

Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Tobias PUCHNER

(Matr.-Nr. 01327107, Stud.-Knz. E 066 440)

Wien, am 12.02.2019

Abstract

Im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum werden mittels einer Nutzwertfeststellung alle Objekte einer Liegenschaft miteinander in Verhältnis gesetzt. Dies dient unter anderem dazu, den Eigentumsanteil von Wohnungen an der Gesamtliegenschaft zu bestimmen. In der Praxis kommt es bei der Nutzwertfeststellung immer wieder zu eindeutigen Berechnungsunterschieden. Diese Arbeit untersucht mittels hermeneutischer Literaturanalysen sowie mit empirischen Studien die Nutzwertfeststellung im Detail, um die Berechnungsunterschiede eruieren zu können.

Die zentrale Forschungsfrage lautet demnach: Kann, beziehungsweise wie kann sichergestellt werden, dass die am Markt eingesetzten Nutzwertfeststellungen /-berechnungen von Wohnimmobilien dem heutigen Stand der Technik entsprechen?

Des Weiteren beschäftigt sich diese Arbeit mit Wohnungspreisen in Österreich, im Speziellen in Wien. Einerseits werden die teilweise großen Preisunterschiede zwischen den unterschiedlichen Stockwerken im Detail untersucht, andererseits werden Wohnungspreise und Nutzwerte ausgewählter Wohnungen in Verhältnis zueinander gesetzt. Dabei ist das Ziel, zu analysieren, ob man von Nutzwerten auf Kaufpreise und auch von Kaufpreisen auf Nutzwerte schließen kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass einige Potenziale bestehen, diverse Aspekte der Nutzwertfeststellung zu optimieren. Ein Vorschlag dafür wäre, bei der Festsetzung von Zu- und Abschlägen, einen Maßnahmenkatalog zu entwickeln, der die wertmindernden und werterhöhenden Umstände klar definiert, sodass in Zukunft die ErstellerInnen von Nutzwerten ähnliche Berechnungsparameter verwenden können.

Hinsichtlich des Verhältnisses von Nutzwerten und Kaufpreisen ist zu erwähnen, dass hohe Korrelationen bestehen, wodurch eine gemeinsame Betrachtung in manchen Fällen von Vorteil ist, aber dennoch keinen Rückschluss vom Nutzwert auf den Kaufpreis oder vom Kaufpreis auf den Nutzwert ermöglicht, ohne Kenntnis von weiteren Detailinformationen über die Nutzwertberechnung oder über die Ausstattung und Qualität einer Wohnung.

Abstract

In the course of the establishment of residential property, all parts of a property are set in relation to each other by means of a calculation method which is known as “Nutzwertfeststellung”. Among other things, this serves to determine the ownership share of apartments in the entire property. In practice, the “Nutzwertfeststellung” has repeatedly led to clear differences in calculation results. Using hermeneutic literature analysis and empirical studies, this work examines the “Nutzwertfeststellung” in detail to be able to determine the differences in the calculation results.

Therefore, the central research question is: Can and how can it be ensured that the currently used assessments of the “Nutzwert” and calculations of residential estates are valid and state of the art. Furthermore, this work deals with housing prices in Austria, especially Vienna. The partly large price differences between the different floors are examined in detail and the prices of apartments and “Nutzwerte” of selected apartments are compared. The goal here is to analyze whether it is possible to deduce sale prices from “Nutzwerten” and vice versa.

In summary, it can be stated that there is the potential for optimizing the “Nutzwertfeststellung”. One suggestion for this would be to develop a catalog of measures when determining increases and reductions, which clearly define the value-reducing and value-increasing circumstances, so that in the future people who determine “Nutzwerte” can use similar calculation parameters.

With regard to the relationship between “Nutzwerte” and sale prices, it should be mentioned that there is a high correlation. For this reason, an analysis of both aspects is advantageous in some cases. Nevertheless, this does not make it possible to directly deduce “Nutzwerte” from sale prices or sale prices from “Nutzwerte”, without taking into account further details about the used calculation method or the equipment and quality of an apartment.

Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit eigenständig und ohne unerlaubte Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus anderen Quellen wortgemäß oder sinngemäß übernommenen Inhalte sind als solche gekennzeichnet. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form weder bei einer anderen Prüfungsbehörde eingereicht noch von anderen Personen veröffentlicht.

Wien, 12.02.2019

Ort, Datum

Unterschrift des Verfassers

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen Personen herzlichst bedanken, die mich während der Erstellung dieser Diplomarbeit tatkräftig unterstützt haben. In ersten Linien gilt dieser Dank meinen BetreuerInnen Herrn Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn.Wolfgang Feilmayr und Frau Univ.Ass. Mag.iur. Dr.iur.Karin Hiltgartner, E.MA.. Bereits in der Vorbereitungsphase und während des Diplomseminars wurde ich bei der Themensuche und speziell bei den Detailspekten der Struktur immer wieder mit hilfreichen Tipps und Anregungen unterstützt. Weiters war die Bereitschaft für kritische Reflexionen während des Verfassens meiner Arbeit immer gegeben. Vielen Dank für die Unterstützung und die angenehme Betreuung meiner Diplomarbeit.

Darüber hinaus gilt ein großes Dankeschön meinen Eltern und meinen Geschwistern, die mich während meines gesamten Studiums und speziell in der Endphase des Masterstudiums immer unterstützten und auch großes Interesse an meiner Diplomarbeit zeigten.

Weiters gilt allen Experten und ExpertInnen ein großes Dankeschön, die bereit waren, mir im Zuge der Erstellung meiner Diplomarbeit, vielen Fragen zu beantworten und kritische Meinungen beizusteuern. Ihr Fachwissen, die langjährigen Praxiserfahrungen sowie die vielen Praxisbeispiele und Meinungen zu meiner Thematik brachten einen großen Mehrwert für meine Arbeit.

Ein besonderer Dank gilt auch der IMMOUnited GmbH, welche für eine Zusammenarbeit im Zuge dieser Arbeit bereit waren und mir sämtliche Daten, die für die Bearbeitung notwendig waren, zur Verfügung gestellt hat.

Last but not least möchte ich mich bei meinen Eltern, Geschwistern, Freunden und Bekannten bedanken, die meine Arbeit mehrmals Korrektur gelesen haben und mich oftmals mit kritischen (Rück-) Fragen auf Mängel aufmerksam machten und ich dadurch meine Arbeit verbessern konnte.

Vielen Dank,

Tobias

Inhaltverzeichnis

1.	Einleitung	9
1.1	Problemaufriss.....	10
1.2	Hinführung zu den Fragestellungen	12
1.3	Gliederung der Arbeit.....	14
1.4	Methodik	15
2.	Der Immobilienmarkt in Österreich - wie wohnt Österreich?.....	17
2.1	Methodik	17
2.2	Wohnungsmarkt in Österreich und den Bundesländern	19
2.3	Immobilien-situation Wien.....	23
2.4	Preisunterschiede nach Bezirken.....	27
2.5	ExpertInnenmeinungen zum österreichischen Immobilienmarkt.....	28
3.	Grundlagen des Wohnungseigentums	30
3.1	Begründung von Wohnungseigentum	30
3.1.1	Erwerb von Wohnungseigentum	30
3.1.2	EigentümerIn	31
3.1.3	EigentümerInnengemeinschaft	31
3.1.4	Mindestanteil	32
3.2	Wohnungseigentumsobjekte.....	32
3.2.1	Wohnung	32
3.2.2	Selbständige Räumlichkeiten	33
3.2.3	Kfz Abstellplatz.....	33
3.2.4	Wohnungseigentums-Zubehör	33
3.2.5	Allgemeinteile von Liegenschaften.....	34
4.	Grundlagen zu Nutzflächen.....	35
4.1	Definition Nutzfläche	35
4.1.1	Keller- und Dachbodenräume.....	35
4.1.2	Allgemeine Teile der Liegenschaft.....	36
4.1.3	Terrassen, Balkone und Loggien	36
4.1.4	Treppen und Lift innerhalb einer Wohnung.....	37
4.1.5	Durchbrechungen	38
4.1.6	Kfz-Abstellplätze und Garagen	41
4.1.7	Gartenflächen	41
4.2	Berechnung von Nutzflächen	42

4.2.1	Messung nach dem Naturmaß	43
4.2.2	Besonderheiten bei Nutzflächenberechnungen	43
5.	Grundlagen der Nutzwertfeststellung	45
5.1	Der Nutzwert	45
5.1.1	Beispiel der Nutzwertberechnung	48
5.2	Anwendung von Zu- und Abschlägen in der Nutzwertberechnung	50
5.3	Der Nutzwert als Indikator für Qualität/Größe/Ausstattung einer Wohnung	53
5.4	Das Nutzwertgutachten	55
6.	Kaufpreise, Nutzwerte und deren Verhältnis im Detail	57
6.1	Unterschiede der Kaufpreise und Verkehrswerte in unterschiedlichen Stockwerkslagen	58
6.1.1	Analyse der Preisunterschiede je Stockwerkslage nach Kauftransaktionen.....	63
6.2	Analyse der Zu- und Abschläge der ausgewählten (Wohn-) Liegenschaften	65
6.3	Analyse der Korrelation zwischen Nutzwerten und Wohnungspreisen	68
6.3.1	Methodik	68
6.3.2	Ergebnis Korrelationsanalyse.....	69
7.	Conclusio und Ausblick	72
8.	Verzeichnisse.....	76
8.1	Quellenverzeichnis	76
8.1.1	Bücher	76
8.1.2	Wissenschaftliche (Master-) Arbeiten	77
8.1.3	Fachzeitschriften.....	77
8.1.4	Rechtsgrundlagen	77
8.1.4.1	OGH	78
8.1.5	Onlinequellen	78
8.1.6	ExpertInneninterviews.....	79
8.2	Abbildungsverzeichnis	80
8.3	Tabellenverzeichnis.....	81
9.	Anhang	82
9.1	Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2006) der MA 25 ..	82
9.2	Musterbeispiel für eine Nutzwertberechnung.....	86

Abkürzungsverzeichnis

§	Paragraph
§§	Paragrafen
%	Prozent
€	Euro
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
allg.	allgemein
Anm	Anmerkung
Bbl	Baurechtliche Blätter
BGBI	Bundesgesetzblatt
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
et al.	et alii/et alia
EG	Erdgeschoss
EZ	Einlagezahl
f	folgende
ff	fortfolgende
FN	Fußnote
GKA	Grundkostenanteil
Hrsg	Herausgeber
idF	in der Fassung
iVm	in Verbindung mit
J.	Jahre
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Katastralgemeinde
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
lit	litera (Buchstabe)
LS	Leitsatz
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MA 25	Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen

MRG	Mietrechtsgesetz
N	Note
ND	Nutzungsdauer
NFI	Nutzfläche
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
OG	Obergeschoss
OGH	Oberster Gerichtshof
rd.	rund
RDB	Rechtsdatenbank
RIS	Rechtsinformationssystem des Bundes
RNW	Regelnutzwert
RS	Rechtssatz
Rz	Randzahl
S	Satz
S.	Seite
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
vgl	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
wbl	wirtschaftsrechtliche Blätter, Zeitschrift für österreichisches und europäisches Wirtschaftsrecht
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG 1948	Wohnungseigentumsgesetz 1948
WEG 1975	Wohnungseigentumsgesetz 1975
WEG 2002	Wohnungseigentumsgesetz 2002
Wobl	Wohnrechtliche Blätter
WRN 2006	Wohnrechtsnovelle 2006
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

1. Einleitung

Die Suche nach einer geeigneten Eigentumswohnung wird von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Diese Arbeit beschäftigt sich mit dem umstrittenen Thema der Nutzwerte, welche als eine Art der Bewertung eines Wohnungseigentumsobjektes eingeordnet werden. Was bedeutet Wohnungseigentum? Darunter versteht man *das Miteigentum an einer Liegenschaft. Verbunden mit diesem Miteigentum ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Objekt dieser Liegenschaft, das kann eine Wohnung oder ein Geschäftslokal oder eine Garage sein.*¹

Ein zentraler Ausgangspunkt für die Bearbeitung der Fragestellung ist folgende Definition des Nutzwertes: *Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird.*²

Darauf stützend werden in dieser Arbeit der Nutzwert, die Nutzwertfeststellung sowie mögliche Korrelationen und Abweichungen zwischen Nutzwerten, Kaufpreisen, Geschoßlagen und weiteren wohnungsbezogenen Eigenschaften und Werten analysiert und aufgearbeitet.

Nach einiger Zeit als Praktikant in der Immobilienbewertung musste ich feststellen, dass sich selbst ExpertInnen immer wieder uneinig bei der Nutzwertfeststellung sind. Seien es Probleme und Uneinigkeiten bei den Nutzflächenberechnungen bis hin zu sehr differenzierten Meinungen hinsichtlich der Zu- und Abschläge in der Nutzwertfeststellung. Die Tatsache, dass selbst ZiviltechnikerInnen und Sachverständige aus der Immobilienbewertung immer wieder auf Probleme in der Nutzwertfeststellung stoßen, war eine große Motivation für mich, dieses Thema zu bearbeiten.

Demnach werden im Zuge der Arbeit Lösungsvorschläge erarbeitet, welche in Zukunft bei der Durchführung von Nutzwertfeststellungen als Hilfestellung dienen sollen. Dies würde unter anderem auch zu einer höheren Transparenz und Objektivität bei der Parifizierung führen.

¹ Bauer, Was ist Wohnungseigentum und wo ist der Unterschied zum schlichten Eigentum?

² § 2 Abs. 8 WEG 2002

1.1 Problemaufriss

Heutzutage suchen viele Menschen nach Wohnungseigentum. Ihnen ist nicht nur der Ankauf von Wohnungseigentum als Eigenheim, sondern auch als private Anlage, sprich als Vorsorgewohnung, wichtig. So ist die Immobilienwirtschaft gefordert, Objekte in Form von Neubauten, als auch Wohnungseigentum aus Altbestand für die Interessenten zu bieten.

Betrachtet man Wohnungseigentum von der gesetzlichen Seite, so zeigt sich, dass der Nutzwert hauptsächlich als Parameter, um die Eigentumsanteile der einzelnen MiteigentümerInnen in Verhältnis zu setzen, fungiert. Daher kann ein Berechnungsschlüssel zur Aufteilung allfälliger Kosten wie zum Beispiel Betriebskosten und Aufwendungen von Wohnungseigentum festgelegt werden.³

Das Wohnungseigentumsgesetz bildet die Grundlage für die Bestimmung des Nutzwertes von Immobilien. Obwohl der Nutzwert als Parameter sehr bedeutend ist, lässt das Gesetz einen großen Spielraum offen. Dies führt in der Praxis gelegentlich zu unterschiedlichen Auslegungen und differenten Angaben. Eingeführt wurde das Wohnungseigentumsgesetz erstmals im Jahr 1948 und mit ihm der Begriff des Wohnungseigentums. Hintergrund war der hohe Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum, welchen man einer eigentumsähnlichen Nutzungsart zuführen wollte. Doch die Regelungen waren in vielen Bereichen unzulänglich und erfüllten ihren Zweck nicht. Der Begriff des Nutzwertes war damals noch nicht vorhanden, es gab lediglich Paragraphen zum Mindestanteil. Die Definition des Nutzwertes und mit ihm in Zusammenhang stehende Begriffe wurden erstmal in das Wohnungseigentumsgesetz 1975 unter §§3 - 6 eingeführt.⁴

Das Gesetz wurde aufgrund von entscheidenden unbeantworteten Fragestellungen in weiterer Folge mehrmals novelliert. Als von Seiten der Kritiker die Rufe nach einem *den Ansprüchen eines modernen, den Vorgaben der EU entsprechenden Gesetzes*⁵ lauter wurden, entschied sich der Gesetzgeber mit dem WEG 2002 ein neues Gesetz zu verabschieden. Dieses weist im Vergleich zum WEG 1975 eine bessere Verständlichkeit und Struktur auf.

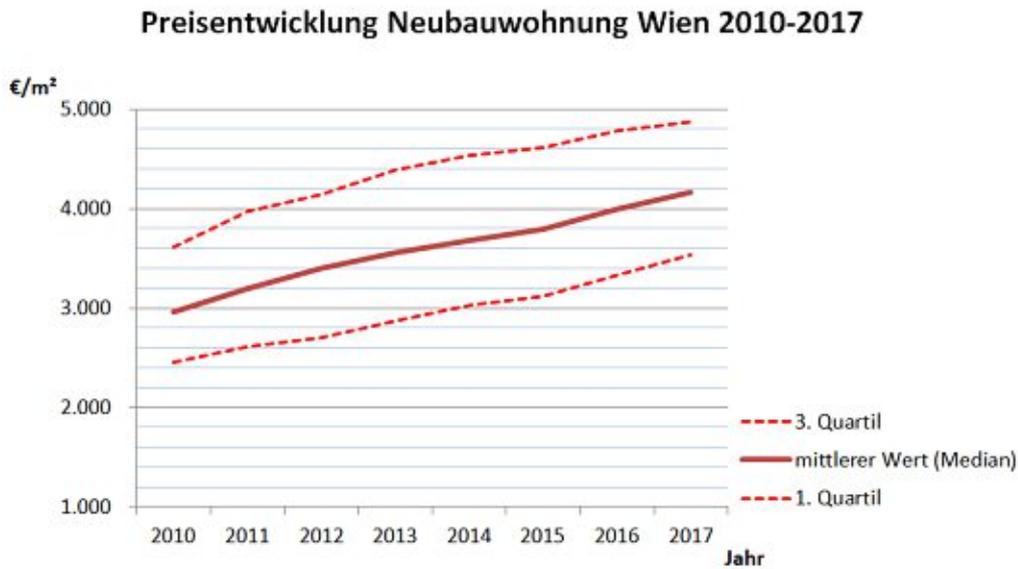
Allerdings ist auch in diesem für die Festsetzung der Wohnungspreise bei Neubauwohnungen keine rechtliche Grundlage vorhanden. Es obliegt jedem/jeder EigentümerIn selbst, eine realistische Wertermittlung durchzuführen oder von Sachverständigen durchführen zu lassen.

³ BMDW, Begriffslexikon - Nutzwertberechnung

⁴ Maier, Nutzwertgutachten im Vergleich, S. 6f

⁵ Maier, Nutzwertgutachten im Vergleich, S. 3

Speziell in Großstädten sind in den letzten Jahren die Immobilienpreise stark gestiegen.⁶ Bezugnehmend auf Wohnimmobilien ist schwer abzuschätzen, ob die Kaufpreise noch in Relation zur geografischen Lage, Ausrichtung, Größe, Ausstattung sowie weiteren Faktoren von Wohnungen stehen. Die Preiskomponente „Angebot und Nachfrage“ oder beispielsweise das gesellschaftliche Image der Wohngegend treiben die Preise ebenfalls unverhältnismäßig in die Höhe. Die nachstehende Graphik zeigt die Preisentwicklung von Neubauwohnungen in den letzten Jahren in Wien. Eindeutig ist zu erkennen, dass die Preise kontinuierlich steigen.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
3. Quartil	3.611	3.970	4.146	4.389	4.532	4.617	4.781	4.868
Median	2.963	3.198	3.397	3.556	3.680	3.788	3.993	4.167
1. Quartil	2.458	2.610	2.704	2.869	3.027	3.115	3.335	3.529

Abbildung 1: Preisentwicklung Neubauwohnung Wien 2010-2017 (eigene Darstellung nach Bauer et al., 2018, S. 24)

⁶ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.20f

1.2 Hinführung zu den Fragestellungen

Aus den im Problemaufriss erläuterten Aspekten ergaben sich in der anfänglichen Konkretisierung des Themas einige Forschungsfragen und Hypothesen. Die zentrale und übergeordnete Forschungsfrage, welcher untergeordnete Fragestellungen folgen, lautet wie folgt: Kann, beziehungsweise wie kann sichergestellt werden, dass die am Markt eingesetzten Nutzwertfeststellungen /-berechnungen von Wohnimmobilien dem heutigen Stand der Technik entsprechen?

Um diese Frage beantworten zu können, bedarf es weiterer Detailfragen, welche sich auf die Teilaspekte der Nutzwertfeststellung aber auch auf die unterschiedlichen Preise von Wohnimmobilien konzentrieren.

Wodurch lassen sich auftretende Preisunterschiede bei gleich / ähnlich berechneten Nutzwerten begründen? Eine weitere Frage, die sich bei der Verbindung von Nutzwerten und Kaufpreisen stellt, ist, ob sich von einem Nutzwert auf einen Kaufpreis, oder umgekehrt von einem Kaufpreis auf einen Nutzwert schließen lässt. Ist eine Korrelation erkennbar, wenn ja, ist diese gerechtfertigt?

Zudem beschäftigt sich diese Arbeit auch mit den Unterschieden der Nutzwerte, ebenso mit den Unterschieden in den Kaufpreisen zwischen den Stockwerken. Hinsichtlich dieses Aspektes wird eine weitere Forschungsfrage aufgeworfen. Es gilt die Frage zu klären, ob eine pauschale Aussage darüber getätigt werden kann, durch welche sich Abweichungen im Nutzwert und im Kaufpreis von Stockwerk zu Stockwerk objektiv begründen lassen.

Neben den genannten Forschungsfragen werden auch Hypothesen formuliert, welche auf folgende Aspekte eingehen, die in der Praxis oftmals zu Uneinigkeiten führen. Die erste Hypothese beschäftigt sich mit der Aussagekraft des Nutzwertes über Wohnungen: Ein Nutzwert hat eine sehr hohe Aussagekraft hinsichtlich der Qualität einer Wohnung. Dadurch sollte der Nutzwert einer Wohnung in Zukunft in einer gewissen Art und Weise als Maßzahl am Immobilienmarkt zum Einsatz kommen.

Weiters führt das Thema der Zu- und Abschläge bei der Nutzwertfeststellung immer wieder zu Diskussionen. Speziell die teilweise großen Unterschiede beim Ansatz der werterhöhenden beziehungsweise der wertmindernden Aspekte sorgen für Unstimmigkeiten. Demnach wird die derzeitige Nutzwertfeststellung untersucht und hinterfragt, speziell der Aspekt der Zu- und Abschläge. Bei Liegenschaften selber Bauweise, in fast identer Lage, etc. sollten (müssen) Zu- und Abschläge sehr ähnlich (wenn nicht sogar ident) angesetzt werden.

Abschließend soll auch das Verhältnis von Nutzwerten zu Kaufpreisen beleuchtet werden. Viele ExpertInnen sind der Meinung, dass man Nutzwerte nie mit anderen Werten, wie beispielsweise

Verkehrswerten und Kaufpreisen, in Verbindung bringen darf. Diese Aussagen und Meinungen werden in der Arbeit mittels Analysen von Kauftransaktionen sowie Analysen von Nutzwertgutachten im Detail durchleuchtet. Daher ergibt sich als dritte und letzte Hypothese, dass es eine sehr hohe Korrelation zwischen Nutzwerten und den Kaufpreisen der dazugehörigen Wohnungen gibt.

Zur besseren Übersicht sind nachfolgend die bearbeiteten Forschungsfragen und Hypothesen aufgelistet:

Forschungsfragen:

- Kann, beziehungsweise wie kann sichergestellt werden, dass die am Markt eingesetzten Nutzwertfeststellungen /-berechnungen von Wohnimmobilien dem heutigen Stand der Technik entsprechen?
- Wodurch lassen sich auftretende Preisunterschiede bei gleich / ähnlich berechneten Nutzwerten begründen?
- Lässt sich von einem Nutzwert auf einen Kaufpreis, oder umgekehrt von einem Kaufpreis auf einen Nutzwert schließen? Ist eine Korrelation erkennbar, wenn ja, ist diese gerechtfertigt?
- Kann eine pauschale Aussage getätigt werden, durch welche sich Abweichungen im Nutzwert und im Kaufpreis von Stockwerk zu Stockwerk objektiv begründen lassen?

Hypothesen:

- Ein Nutzwert hat eine sehr hohe Aussagekraft hinsichtlich der Qualität einer Wohnung. Demnach soll der Nutzwert einer Wohnung in Zukunft als Maßzahl am Immobilienmarkt zum Einsatz kommen.
- Bei Liegenschaften derselben Bauweise, in fast identer Lage, etc. sollten (müssen) Zu- und Abschläge sehr ähnlich (wenn nicht sogar ident) angesetzt werden.
- Es gibt eine sehr hohe Korrelation zwischen Nutzwerten und den Kaufpreisen derselben Wohnungen.

1.3 Gliederung der Arbeit

Die folgende Arbeit besteht abgesehen von diesem einleitenden Kapitel, in dem die Problemstellung, die Fragestellungen und die Methodik erläutert werden, aus drei weiteren großen Teilbereichen, welche sich insgesamt in sieben Kapitel gliedern lassen.

Der erste inhaltliche Teil setzt sich mit der aktuellen Immobilienlage in Österreich und auch im Speziellen mit der Wohnungs- und Preissituation in Wien auseinander, angefangen von den Preisentwicklungen der letzten Jahre bis hin zu den aktuellen Preisen für Neubauprojekte in ganz Österreich. Weiters werden die Entwicklungen der Immobilienpreise in Wien auf Bezirksebene dargestellt und diskutiert. Dieser erste Teil der Arbeit dient dazu, den LeserInnen einen Einblick in die derzeitige Situation am Immobilienmarkt zu verschaffen. Der Preis von Wohnimmobilien wird unter anderem von Angebot und Nachfrage gesteuert. Die Einflussfaktoren, die die Nachfrage bestimmen, sind beispielsweise die geografische Lage, die Stockwerkslage, die Ausstattung (Balkon, Terrasse, Garten, etc.) einer Wohnung. Auch bei der Nutzwertfeststellung werden im Zuge der Zu- und Abschläge unterschiedliche (Ausstattungs-) Merkmale berücksichtigt. In dieser Arbeit wird unter anderem die Aussagekraft des Nutzwertes über eine Wohnung sowie die Korrelation zwischen Nutzwerten und Kaufpreisen untersucht. Die Erläuterung der Entwicklung der Marktsituation und Preisgestaltung soll als Grundlage dafür dienen, in späteren Kapiteln die Aussagekraft des Nutzwertes und eine mögliche Korrelation zwischen den Werten besser zu verstehen.

Im zweiten Teil werden die Theoriekapitel erarbeitet und interpretiert. In diesen Kapiteln handelt es sich um die grundlegenden Erläuterungen des Wohnungseigentums, bestehend aus den verschiedenen Definitionen der unterschiedlichen Wohnungseigentumsobjekte, etc. Des Weiteren werden die Grundlagen zu den Nutzflächen und Nutzflächenberechnungen im Detail erörtert, da die Nutzflächen eine zentrale Berechnungsgrundlage für die Nutzwertfeststellung darstellen. Weitere zentrale inhaltliche Aspekte sind das Verfahren, die Zu- und Abschläge sowie die rechtlichen Grundlagen der Nutzwertfeststellung.

Der dritte und letzte Teil der Arbeit setzt sich einerseits aus empirischen Analysen von Immobiliendaten und andererseits aus der Conclusio und den dazugehörigen Lösungsvorschlägen zusammen. Durch statistische Methoden werden die mögliche Korrelation zwischen Nutzwerten und Kaufpreisen von Wohnungen sowie die Preisunterschiede zwischen den unterschiedlichen Stockwerkslagen untersucht. Weiters werden die Zu- und Abschläge der Nutzwertfeststellung von ausgewählten (Wohn-) Liegenschaften in Wien im Detail untersucht, um mögliche Diskrepanzen und auftretende Probleme kritisch aufzuarbeiten. Ziel dieser Analysen ist es, die zu Beginn dieser

Arbeit formulierten Forschungsfragen faktisch zu beantworten und die Hypothesen durch konkrete Zahlen zu bestätigen beziehungsweise zu widerlegen.

Zu sämtlichen in der Einleitung formulierten Forschungsfragen und Hypothesen wurden auch Interviews mit Sachverständigen und Bauträgern geführt, um die Theorien und Annahmen aus der Literatur zu bestätigen beziehungsweise zu widerlegen. Weiters soll erörtert werden, in welchen Aspekten die ExpertInnen die Stärken, Schwächen und Risiken bei der Nutzwertfeststellung sehen. Zusätzlich werden deren Meinungen eingeholt, ob Nutzwerte und Kaufpreise gemeinsam betrachtet werden dürfen.

Im letzten Kapitel dieser Diplomarbeit werden die Schlussfolgerungen sowie die Erkenntnisse aus dieser Arbeit zusammengefasst und ein Resümee formuliert. Trägt eine einheitliche und normierte Nutzwertfeststellung zu einer objektiven und transparenten Preisbildung bei? Korrelieren Nutzwerte mit Kaufpreisen von Wohnungen? Welche Maßnahmen können zur Verbesserung der Nutzwertfeststellung beitragen?

1.4 Methodik

Zu Beginn dieser Arbeit stehen umfassende hermeneutische Literaturstudien zu den Themen Wohnungseigentumsgesetz (VfGH-, VwGH- und OGH Entscheidungen) Mietrechtsgesetz, Wohnrecht sowie zu Preisentwicklungen am österreichischen Immobilienmarkt. Demnach erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den Kernbegriffen Wohnungseigentum, Wohnungseigentumsobjekte, Nutzflächenberechnung und Nutzwertfeststellung. Dem folgend wird den LeserInnen dieser Arbeit ein allumfassender Überblick betreffend der Begründung von Wohnungseigentum, der Berechnung von Nutzflächen sowie folglich der Berechnung von Nutzwerten. Darüber hinaus werden mittels ausführlichen Statistiken die Preisentwicklungen der Wohnimmobilien in Wien der letzten Jahre aufgezeigt sowie die Preisunterschiede nach geografischer Lage und Stockwerkslage beschrieben.

Nach Abschluss der hermeneutischen Literaturstudie folgen Interviews mit ExpertInnen, um die aus der Literatur getroffenen Aussagen mit Wissen und Meinungen aus der Praxis zu unterstreichen oder ihnen zu widersprechen. Einerseits werden Interviews mit Bauträgern zum Thema der Preisbildung und Preisentwicklung von Neubauwohnungen geführt und andererseits sollen Interviews mit den Sachverständigen Professorin (FH) Dr. Margarete Funk, Dipl.-Ing. Dr.techn. Franz Nagl, Ing. Jelena Orlainsky, MSc Dkfm. Ing. Peter Steppan und Mag. Georg Strafella zum Thema der Nutzwertfeststellung und im Speziellen zu den Zu- und Abschlägen bei diesen Berechnungen erfolgen. Ziel dieser Gespräche ist es, unter anderem auch Vergleiche zwischen Theorie und Praxis zu ziehen sowie über Lösungsvorschläge bei auftretenden

Problematiken zu diskutieren. Weiters sollen auch bestehende Wissenslücken beseitigt und Erfahrungen gesammelt werden. Alle Gespräche mit ExpertInnen werden mit halbstrukturierten Interviewleitfäden von statten gehen.

Ein Schwerpunkt dieser Arbeit ist die statistische Datenanalyse und die Aufarbeitung von Nutzwertgutachten und Kaufverträgen von ausgewählten Wohnliegenschaften in Wien. Die verwendeten Daten (Kaufverträge, Nutzwertgutachten, etc.) wurden von der IMMOUnited GmbH zur Verfügung gestellt. Mittels unterschiedlicher statistischer Analysemethoden, welche in der Arbeit noch im Detail erläutert werden, sollen mögliche Korrelationen zwischen Nutzwerten und Kaufpreisen sowie verschiedene Wertunterschiede innerhalb einer Liegenschaft eruiert werden. Des Weiteren werden auch prozentuelle Abweichungen zwischen den Stockwerkslagen hinsichtlich der Kaufpreise untersucht. Dabei soll festgestellt werden, ob sich diese Abweichungen in den Nutzwerten und Kaufpreisen ähneln, beziehungsweise falls nicht, wo hier die groben Unterschiede liegen.

Abschließend wird es eine Zusammenfassung und Interpretation der Analyseergebnisse geben. Dies wird ein Zusammenspiel der Erkenntnisse aus der Literatur, aus den Gesprächen mit den ExpertInnen sowie den statistischen Analysen sein.

2. Der Immobilienmarkt in Österreich - wie wohnt Österreich?

Ein Grundbedürfnis der Menschen ist Wohnen, was zugleich auch die größte finanzielle Belastung privater Haushalte darstellt. Mehr als ein Fünftel ihres Einkommens verwenden die Haushalte in Österreich für das Wohnen und damit zusammenhängende Anschaffungen und Erhaltungsaufwände.⁷

Um einen Einblick in den österreichischen Immobilienmarkt zu erlangen, beschreibt dieses nachstehende Kapitel die (Preis-)Entwicklungen in Österreich. Einerseits wird die Wohnstruktur in Österreich und speziell in Wien kurz dargestellt und andererseits werden im Detail die Preisentwicklungen in Wien (im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten) in den letzten Jahren aufgearbeitet. Darüber hinaus werden auch zwei ExpertenInneninterviews, welche im ÖVI Bericht 2017 nachzulesen sind, zur aktuellen Stimmungslage am österreichischen Immobilienmarkt abgebildet.

Zu Beginn dieses Kapitels werden die Methodik sowie die Berechnungsvorgänge erläutert, um den LeserInnen klar darzulegen, von welchen Werten in den unterschiedlichen Abbildungen und Diagrammen die Rede ist.

2.1 Methodik

Als Ausgangspunkt für die Datenerfassung dienen IMMOUnited und REMAX Austria mehr als 100.000 Kaufverträge pro Jahr. Diese Kaufverträge wurden im Zeitraum zwischen 01.01.2010 und 15.02.2018 im Grundbuch verbüchert, wobei jedoch dieses Datum der Verbücherung nicht relevant ist, sondern vielmehr der Abschluss des Kaufvertrages zwischen 2010 und 2017. Das Datum der Verbücherung kann im Zuge der Datenerhebung und der Datenanalyse außer Acht gelassen werden.⁸

Die Kaufverträge spiegeln den Gesamtkaufpreis von unterschiedlichen Immobilien ohne mögliche geforderte oder berechnete Umsatzsteuern. In Folge einer Immobilientransaktion werden laut ÖVI Marktbericht 2017 folgende vier Objektkategorien unterschieden:

Wohnung gebraucht: *Wohnungen (inkl. Dachgeschoßwohnung), für die aus dem Kaufvertrag nicht ersichtlich ist, dass es sich um eine neue oder neuwertige Wohnung handelt.*

⁷ Pudschedl/Schestauber/Schneider/Stögbauer/Wolf, Österreichischer Immobilienmarkt 2017, S. 9

⁸ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.10f

Wohnung neuwertig: Wohnungen (inkl. Dachgeschoßwohnungen), für die aus dem Kaufvertrag ersichtlich ist, dass es sich um eine neue oder neuwertige Wohnung handelt; etwa, wenn der Verkäufer ein Bauträger ist.

Haus: Kaufgegenstände, für die aus dem Kaufvertrag ersichtlich ist, dass es sich um ein Einfamilienhaus, Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte handelt.

Baugrundstück: Kaufgegenstände, für die aus dem Kaufvertrag ersichtlich ist, dass es sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück handelt; jedoch nur wenn es sich in einer für Wohnbauland geeigneten Widmungszone befindet und eine Grundstücksfläche von 200 bis 1.000m² aufweist, somit ein typisches Einfamilienhausbaugrundstück repräsentiert.⁹

Um die Preisentwicklung und die Preisbandbreite gut darstellen zu können, dient der Median sowie die Werte des 1. und 3. Quartils. Demnach wird der Bereich dargestellt, in dem mehr als die Hälfte aller Transaktionen stattfinden. Der Median stellt einen Mittelwert beziehungsweise Lageparameter dar, der, anders als das arithmetische Mittel, vor Ausreißern schützt. Sämtliche Werte werden der Reihe nach sortiert und der mittlere Wert gilt als Median. So liegen links davon alle Werte unter diesem und rechts davon alle Werte über diesem Wert.¹⁰ Bei einer geringen Anzahl von Kauftransaktionen innerhalb eines Bezirks oder einer Region, das heißt unter zehn Transaktionen, ist eine Aussage aus statistischer Sicht nicht möglich.

Trotz allem können in einigen Fällen die angegebenen Werte vom tatsächlich erzielbaren Verkehrswert abweichen. Daher ist im Einzelfall eine Bewertung durch einen Sachverständigen, etwa nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, die beste Lösung, da eine Bewertung durch die angeführten Analysen nicht ersetzt werden kann.¹¹

⁹ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.10

¹⁰ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.11

¹¹ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.11

2.2 Wohnungsmarkt in Österreich und den Bundesländern

Nachfolgend ein Überblick über die Verteilung der Hauptwohnsitze und die Wohnsituation in Österreich und Wien.

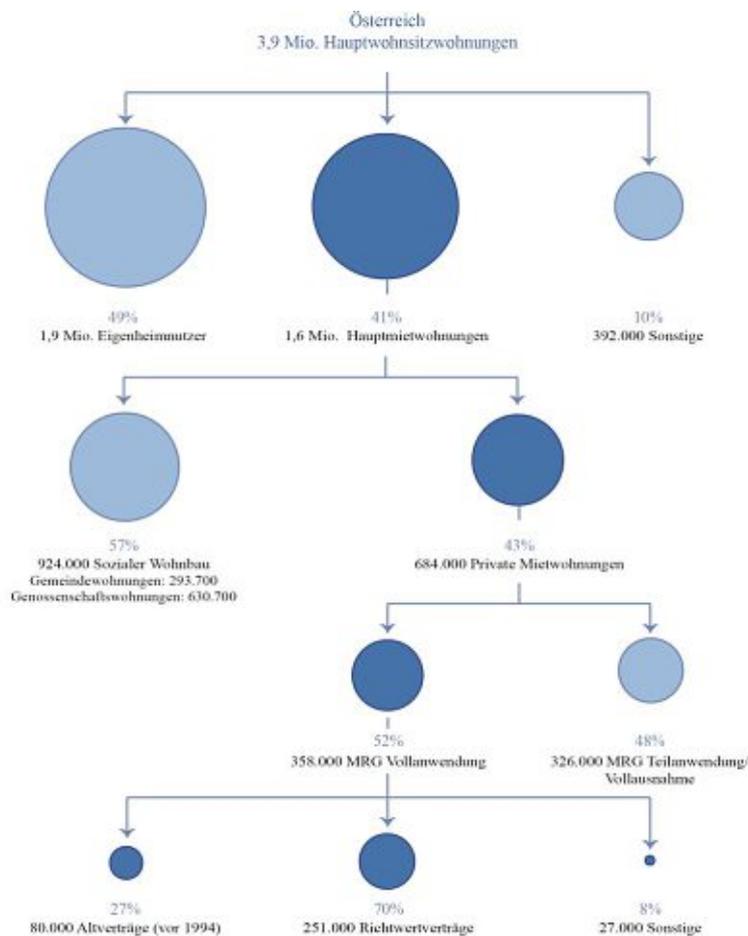


Abbildung 2: Verteilung der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich (Bauer et al., 2018, S. 13)

Betrachtet man das Wohnen in Österreich genauer, so zeigt sich folgendes Bild: Einerseits leben EigenheimbesitzerInnen oder WohnungseigentümerInnen in zirka 50% der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich. Andererseits bewohnen zirka 40% Mietwohnungen (siehe Abbildung 2). Wobei zu betonen ist, dass sonst in keinem europäischen Land ein so hoher Anteil an Mietwohnungen zu verzeichnen ist. Diese sind überdies zu einem Großteil (57%) gefördert. Ebenso findet man in keinem anderen Land einen derart hohen Anteil an sozialem Wohnbau.¹² Bei den Mietwohnungen wird weiter zwischen sogenannten freien Objekten und mietzinsregulierten Wohnungen unterschieden.

¹² Bauer/Holzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.12

Zirka die Hälfte der knapp 700.000 privat oder gewerblich vermieteten Mietwohnungen unterliegen keinen Preisrestriktionen, während die anderen Mietwohnungen gemäß dem Mietrechtsgesetz preislich beschränkt werden.¹³

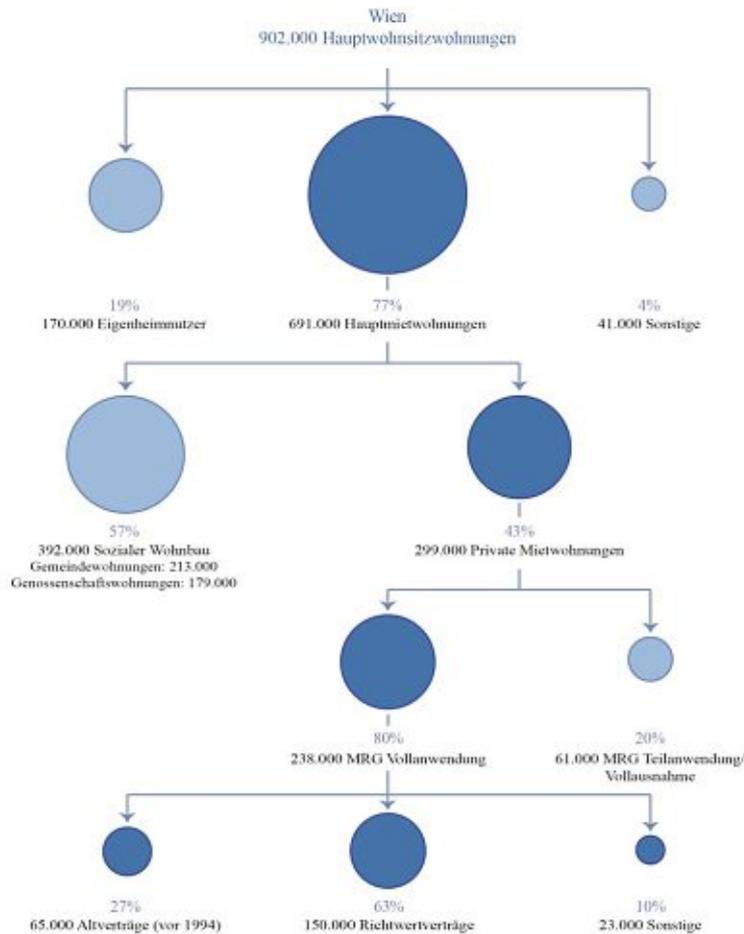


Abbildung 3: Verteilung der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien (Bauer et al., 2018, S. 15)

In Wien ist das Wohnen zugunsten der Mieterhaushalte deutlich verschoben (siehe Abbildung 3). Dieser Anteil beträgt etwa 75%. Das Mietrechtsgesetz und infolge dessen die Mietzinsbeschränkungen kommt in Wien bei acht von zehn privat vermieteten Hauptmietwohnungen zum Einsatz.¹⁴

Dieser hohe Anteil an Mietwohnungen, die den Mietzinsbeschränkungen unterliegen, liegt an den hohen Wohnungsbeständen, die sich im Altbau befinden. Diese Wohnungen wurden vor 1953 errichtet. Der Anteil an „freien“ privaten Mietwohnungen, die nach 1953 in Wien erbaut wurden, ist hingegen sehr klein. Aufgrund fehlenden wirtschaftlichen Interesses gab es einige Jahrzehnte wenig Neubauaktivitäten. In den letzten Jahren hat sich dieses Bild geändert. Es werden sehr viele

¹³ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.12

¹⁴ BUWOG AG/EHL Immobilien GmbH, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2018, S.6

Investitionen getätigt und es entstehen viele neue Wohnungseinheiten in den unterschiedlichsten Stadtteilen Wiens. Im letzten Jahr konnten 22.000 Wohnungen gezählt werden, welche sich in Vorbereitung, Bau oder kurz vor der Fertigstellung befanden.¹⁵

Die westlichen Landeshauptstädte Salzburg, Innsbruck und Bregenz locken mit der Infrastruktur einer Großstadt mit großem kulturellen Angebot und vielen weiteren attraktiven Dienstleistungen und können dennoch die vielen Vorzüge einer Kleinstadt bieten. Beim Vergleich der mittleren Preise bei neuwertigen Wohnungen zeigt sich ein deutliches Ost-West Gefälle mit Ausnahme von Wien. Wien und die Landeshauptstädte Salzburg, Innsbruck und Bregenz gelten als teuer bis sehr teuer. Anders ist die Situation in Graz. Hier ist die Nachfrage nach Neubauwohnungen extrem groß. In den letzten Jahren hat sich die Anzahl von Neubauwohnungen sogar verdreifacht und die Nachfrage nach Neubauwohnungen hat die Nachfrage nach gebrauchten Wohnungen bereits überholt. Die mittleren Preise für neuwertige Wohnungen sind deutlich niedriger als in Wien und im Westen. Ebenso zeigt auch Klagenfurt durch eine hohe Anzahl an neuwertigen Wohnungen im Angebot auf. Dagegen ist in St. Pölten und Eisenstadt die Situation eine andere. In St. Pölten und Eisenstadt wurden 2017 nur wenige Neubauwohnungen fertiggestellt und mangels ausreichender Daten kann keine plausible Aussage zu Preisen dieser Wohnungen getätigt werden.¹⁶

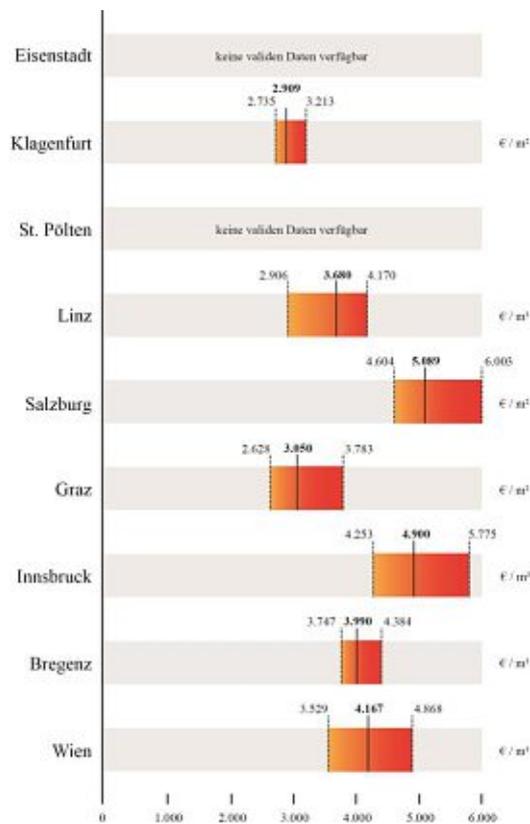


Abbildung 4: Preisbandbreiten von Neubauwohnungen in den Landeshauptstädten (Bauer et al., 2018, S. 18)

¹⁵ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.14

¹⁶ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.20f

Die Preisbandbreiten unterscheiden sich stark. So scheinen Werte in Innsbruck über 1.500 €/m² auf, während in Klagenfurt hingegen die Preise knapp 500 €/m² aufweisen.

Innerhalb der einzelnen Landeshauptstädte zeigt sich je nach Lage eine unterschiedliche Situation. Demzufolge ist eindeutig, dass die Lage einen sehr zentralen Faktor bei der Preisgestaltung pro m² darstellt. In der Innenstadt Wiens, mit Ausnahme des ersten Bezirks, erreichen die Preise rund 5.000 €/m² und sind deutlich höher als der Durchschnittspreis gerechnet auf ganz Wien mit 4.200 €/m². Im Süden Wiens ist der Preis noch etwas niedriger mit einem Median von rund 3.300 €/m².¹⁷

¹⁷ Bauer/Holzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.20f

2.3 Immobiliensituation Wien

Das Bevölkerungswachstum sowie auch das Wirtschaftswachstum beeinflussen die Immobilienpreise stark. Auch in Wien ist diese Tendenz erkennbar. Im Bereich der Eigentumswohnungen in zentraler Lage prognostiziert Remax Austria für das Jahr 2019 eine Nachfragesteigerung von +4,6%. Das Angebot wird sich um etwa +1,1% erhöhen. Resultierend aus diesem Nachfrageüberhang wird eine Preissteigerung erwartet.¹⁸

Rund 33% der Wohnungstransaktionen in Österreich werden in Wien durchgeführt. Pro Jahr werden rund 14.000 - 15.000 Wohnungen verkauft. Dieses Bild zeigt sich seit einem sprunghaften Anstieg im Jahr 2015.

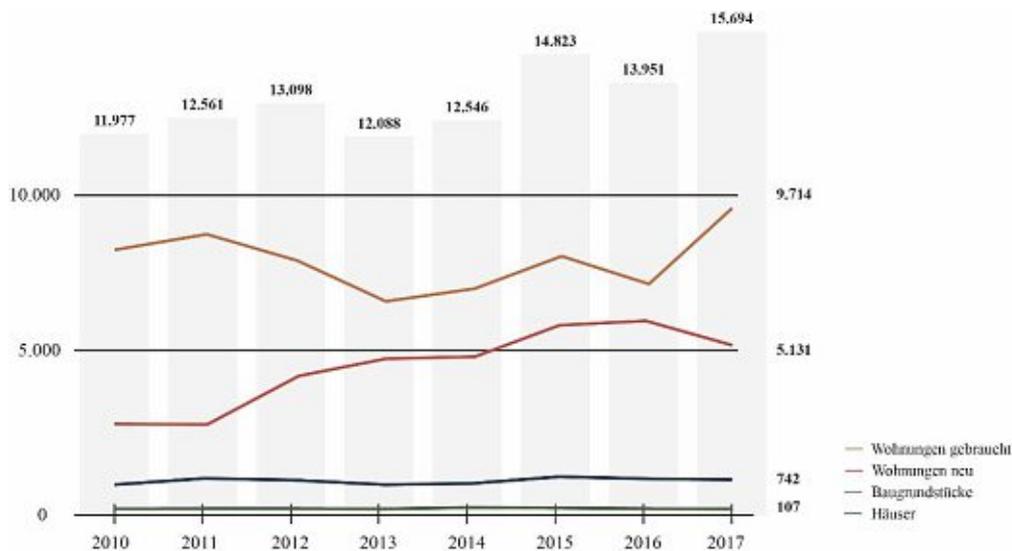


Abbildung 5: Transaktionszahlen im Detail & kumuliert in Wien (Bauer et al., 2018, S. 23)

Die Preise der Wohnungen in den inneren Bezirken - Ausnahme ist hier die Innere Stadt - gleichen annähernd den Preisen in Döbling und Währing. Der Median für gebrauchte Wohnungen lag bei der Hälfte aller Transaktionen bei etwa 4.000 €/m² (Preisbandbreite 3.000€ - 5.000€), für Neubauobjekte lag der Median bei etwa 5.000 €/m² (Preisbandbreite 4.000€ - 6.000€). 3.500 €/m² werden für gebrauchte Wohnungen zwischen der Wiener West- und Südeinfahrt am südwestlichen Stadtrand wie Penzing, Hietzing und Liesing als auch in Floridsdorf und Donaustadt bezahlt.¹⁹

¹⁸ Remax Austria, Immobilienmarkt 2019, S.5

¹⁹ Immobilien Scout GmbH, ImmoDEX, S.72f

Folgende Abbildung zeigt die Preisunterschiede von Neubauwohnungen nach Bezirken. Es handelt sich hierbei um Transaktionen (Mittelwerte) im zweiten Halbjahr 2017. Je dunkler der Farbton, desto höher ist der Preis (€/m²) pro Quadratmeter in diesem Bezirk.

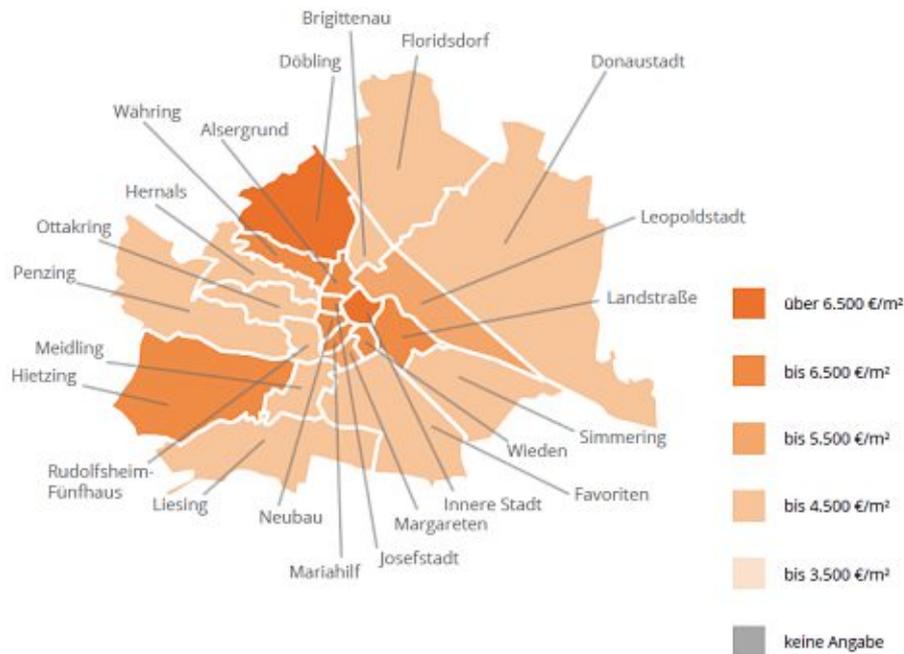


Abbildung 6: Preise für Neubauwohnungen im zweiten Halbjahr 2017
(eigene Darstellung nach Immobilien Scout GmbH, 2017, S. 73)

Günstiger ist das Wohnen entlang des äußeren Gürtels wie Hernals, Ottakring, Rudolfsheim-Fünfhaus, Meidling bis einschließlich Gürtel naher Gebiete im 10. Bezirk Favoriten. Ebenso am südlichen Wiener Stadtrand im 11. Bezirk sowie in den äußeren Teilen des 10. Bezirks beträgt der Median noch knapp unter 3.000€/m². 2.300 € - 3.800 €/m² werden als mittlerer Preis entlang des äußeren Gürtels ausgewiesen. Am südlichen Stadtrand beträgt der Preis für gebrauchte Wohnungen zwischen 2.300 € - 3.300 €/m². Betrachtet man Neubauwohnungen, so zeigen sich in den südlichen Stadtrandgebieten Preise von 3.000 € - 3.600 €/m², während entlang des Gürtels bei der Hälfte der Neubauprojekte mit 3.600 € - 4.600 €/m² zu rechnen ist. Nichtsdestotrotz ist das Bestreben der ÖsterreicherInnen, in den Immobilienmarkt zu investieren, groß. Ein Grund dafür sind unter anderem auch die derzeit niedrigen Zinsen.²⁰

²⁰ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.23f

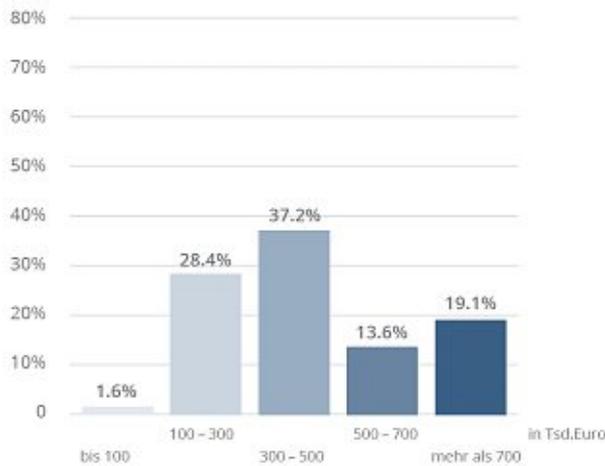
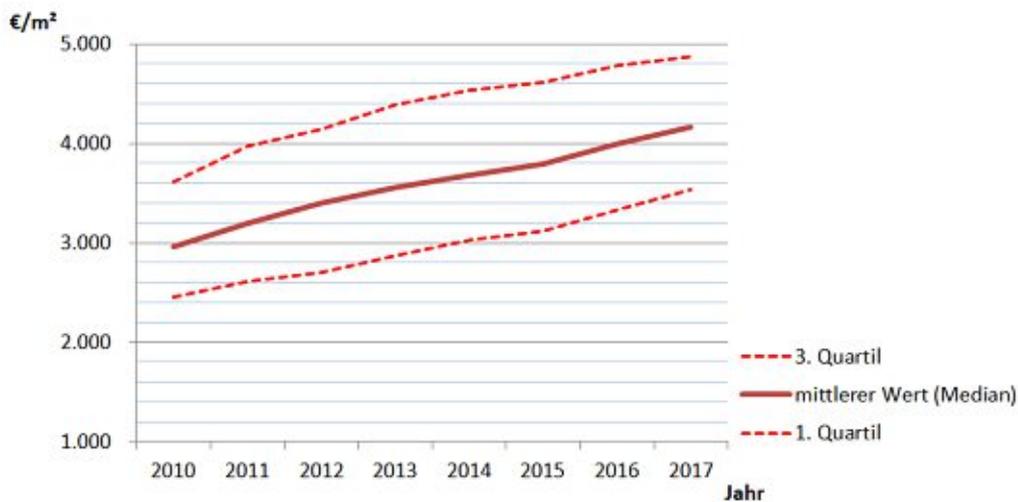


Abbildung 7: Verteilung der Transaktionen von Neubauwohnungen nach Preisklassen im zweiten Halbjahr 2017
 (eigene Darstellung nach Immobilien Scout GmbH, 2017, S. 73)

Weiters zeigt die obenstehende Grafik die Verteilung der Transaktionen der Immobilienplattform Immobilien Scout GmbH nach Preisklassen.²¹ Es ist zu erkennen, dass die meisten (knapp 40%) aller Transaktionen im mittleren Preisbereich von EUR 300-550 TSD durchgeführt wurden. Nur ein sehr geringer Anteil entfiel auf das niedrige Preissegment bis EUR 100 TSD.

Preisentwicklung Neubauwohnung Wien 2010-2017



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
3. Quartil	3.611	3.970	4.146	4.389	4.532	4.617	4.781	4.868
Median	2.963	3.198	3.397	3.556	3.680	3.788	3.993	4.167
1. Quartil	2.458	2.610	2.704	2.869	3.027	3.115	3.335	3.529

Abbildung 8: Preisentwicklung Neubauwohnung Wien 2010-2017 (eigene Darstellung nach Bauer et al., 2018, S. 24)

²¹ Immobilien Scout GmbH, ImmoDEX, S. 73

Betrachtet man die Abbildung zur Preisentwicklung von Neubauwohnungen in Wien von 2010 bis 2017 (Abbildung 10), ist der jährliche Anstieg der Immobilienpreise gut erkennbar. Die Abbildung 9 zeigt die Verteilung der Transaktionen in fünf Preisklassen. Mehr als 50% aller Transaktionen im zweiten Halbjahr 2017 lagen zwischen € 100.000 bis € 500.000. Diese Zahlen bestätigen auch die zuvor erwähnten Quadratmeterpreise.

Nicht nur der ÖVI Bericht 2017 oder der ImmoDEX Bericht von der Immobilien Scout GmbH berichten über den Anstieg der Immobilienpreise. Auch weitere ExpertInnen aus der Immobilienwirtschaft führen regelmäßige Analysen zu Immobilienpreisen durch und bestätigen den jährlichen Preisanstieg.

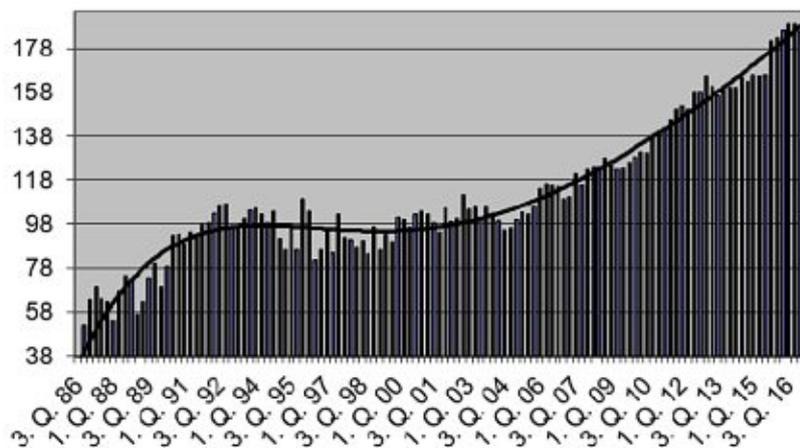


Abbildung 9: Nominale Preisentwicklung von Neubauwohnungen in Wien (Feilmayr, 2017, S. 3)

Der IMMOBILIENINDEX 2. Quartal 2017, erstellt von Herrn Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr, zeigt die nominale Preisentwicklung seit dem Jahr 1986. Die Werte werden pro Quartal dargestellt. Auch in dieser Abbildung (Abbildung 9) ist der Anstieg der Immobilienpreise für Neubauwohnungen in Wien eindeutig nachgewiesen.²²

²² Feilmayr, IMMOBILIENINDEX 2. Quartal 2017, S. 3

2.4 Preisunterschiede nach Bezirken

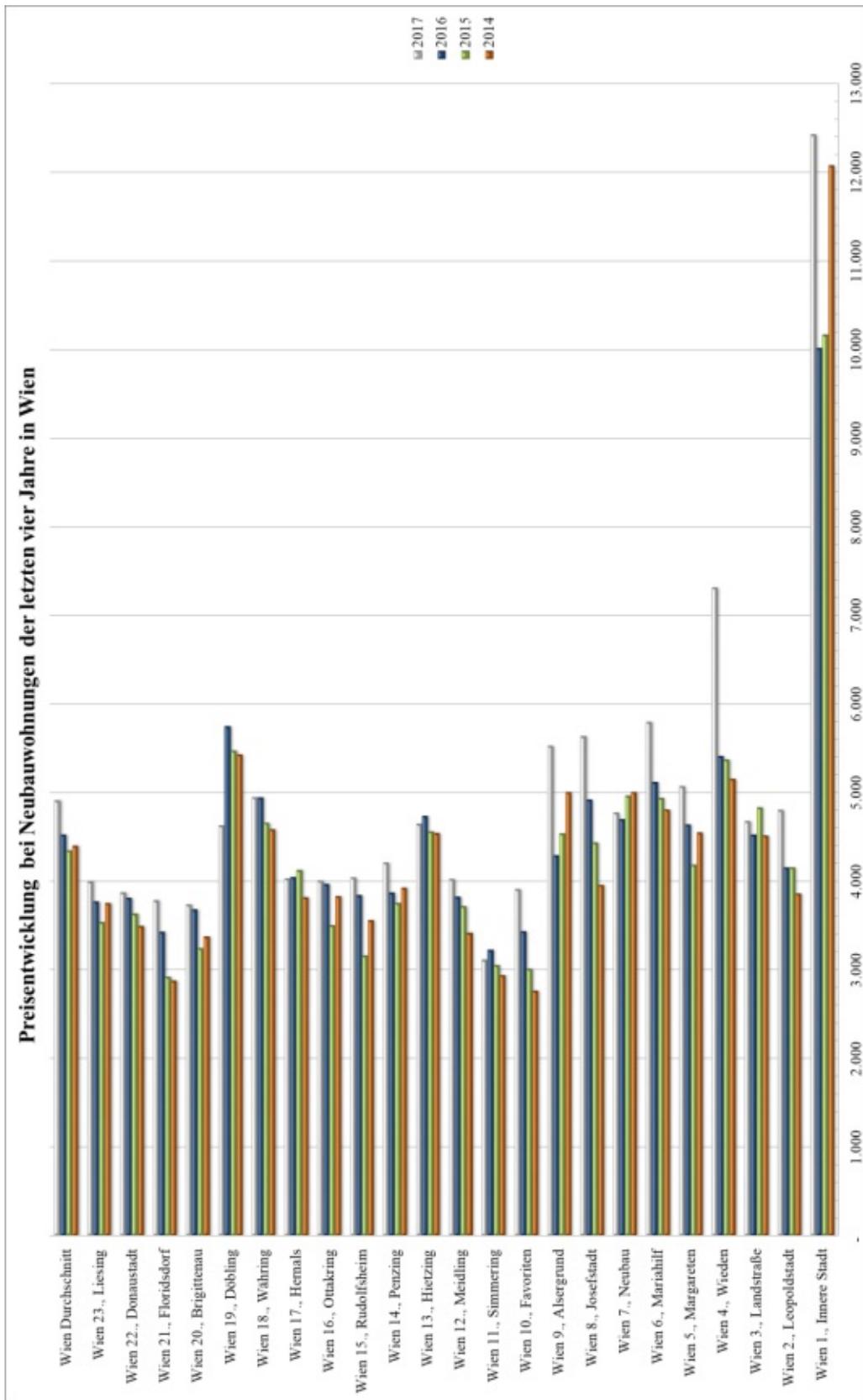


Abbildung 10: Preisentwicklung bei Neubauwohnungen der letzten vier Jahre in Wien nach Bezirken (eigene Darstellung nach Bauer et al., 2018, S. 74f)

2.5 ExpertInnenmeinungen zum österreichischen Immobilienmarkt

Im ÖVI Marktbericht 2017 werden unter anderem auch ExpertInnen zur aktuellen Situation am österreichischen Immobilienmarkt befragt. Nach den im ÖVI Marktbericht veröffentlichten Interviews mit Herrn Georg Flödl (ÖVI Präsident) sowie mit Herrn Bernhard Reikersdorfer (Geschäftsführer von REMAX Austria) können folgende Erkenntnisse im ÖVI Marktbericht nachgelesen werden.

Betrachtet man die Entwicklung des Jahres 2017 sowie die aktuelle Stimmungslage am österreichischen Immobilienmarkt, kann vermerkt werden, dass Immobilien auch im letzten Jahr die beliebteste Anlageform der ÖsterreicherInnen waren.²³ Des Weiteren ist zu erwähnen, dass *die Transaktionen von Eigentumswohnungen 2015 sprunghaft zugelegt haben und sich seither auf hohem Niveau halten, auch wenn derzeit – österreichweit betrachtet – eine leicht abnehmende Tendenz wahrzunehmen ist*²⁴. Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer von REMAX Austria ist auch der Meinung, dass sich der Immobilienmarkt 2017 auf einem sehr hohen Niveau befand. Demnach ist er sich sicher, dass auch 2018 wieder ein sehr gutes und erfolgreiches Immobilienjahr wird, auch wenn er keine neuen Rekordzahlen bei Immobilientransaktionen erwartet. Dennoch hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Mit einem Transaktionsvolumen von über 10 Milliarden Euro wurden in Österreich im Jahr 2017 rund 50.000 Eigentumswohnungen verbüchert. Schnell zu erkennen ist daher, dass Wohnungen als Wohn- beziehungsweise als Anlageform immer attraktiver geworden sind. Aufgrund mangelnder Alternativen wird sich in dieser Hinsicht auch nicht allzu schnell etwas ändern.²⁵

Die Trends der Wohnungssuchenden in Österreich und auch im Speziellen in den Großstädten sind auch klar ersichtlich. Herr Flödl kommt in seiner täglichen Tätigkeit als Immobilientreuhänder zur Erkenntnis, dass vor allem *effizient geschnittene und modern ausgestattete Wohnungen* immer beliebter werden. *Kompakter werdende Grundrisse erfordern, dass ausreichend Stellflächen und Abstellräume vorgesehen werden – hier sind Planer gefordert. Zumindest kleine Freiflächen wie Balkone sind im Neubau praktisch unverzichtbar geworden.*²⁶

Im Jahr 2018 erwartet man sich aufgrund der stark wachsenden heimischen Wirtschaft positive Auswirkungen auf Investitionen im Wohnbau. Derzeit wird nicht nur sehr viel gekauft, sondern auch viel gebaut. Bauträger und Baufirmen sind teilweise aufgrund der hohen Anzahl an Aufträgen überlastet.

²³ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.58

²⁴ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.58

²⁵ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.59

²⁶ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.58

Hinsichtlich der unterschiedlichsten Diskussionen im Regierungsprogramm, weisen Herr Flödl und Herr Reikersdorfer lediglich darauf hin, dass die derzeitige Regierung sehr ambitioniert sei: Grundsätzliche Modernisierungen im Wohnrecht sollten in mehreren kleinen Schritten und Maßnahmen erfolgen. Hinsichtlich dieses Aspektes ist dennoch anzumerken, dass dies sicher eine große Herausforderung für alle Beteiligten ist.²⁷

Abschießend kann erwähnt werden, dass die Immobilienpreise in den österreichischen Landeshauptstädten (speziell in Wien) in den letzten Jahren gestiegen sind und auch in Zukunft laut ExpertInnenmeinungen steigen werden. Diese Tatsachen bringen selbsterklärend für den Käufer nichts Gutes mit sich, denn die Situation am Wohnungsmarkt wird damit weiterhin angespannt bleiben. Das Wohnen wird demnach immer weniger leistbar.

²⁷ Bauer/Holzzapfel/Pircher/Sammer, ÖVI Marktbericht 2017, S.58

3. Grundlagen des Wohnungseigentums

Im folgenden Kapitel werden die zentralen Aspekte des Wohnungseigentums dargelegt. Diese bestehen einerseits aus den Erläuterungen zur Begründung von Wohnungseigentum sowie zum Erwerb von Wohnungseigentum und andererseits werden unterschiedliche Fachbegriffe wie beispielsweise die unterschiedlichen Wohnungseigentumsobjekte definiert und im Detail erklärt.

Das einer EigentümerInnenpartnerschaft oder den MiteigentümerInnen einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, wird als Wohnungseigentum bezeichnet. Ein vorläufiges Wohnungseigentum, ist ein beschränktes Wohnungseigentum, welches unter bestimmten Voraussetzungen von AlleineigentümerInnen einer Liegenschaft begründet werden kann.²⁸

3.1 Begründung von Wohnungseigentum

Die Begründung von Wohnungseigentum kann auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung sämtlicher MiteigentümerInnen, einem sogenannten Wohnungseigentumsvertrag, von gerichtlichen Entscheidungen unter bestimmten Voraussetzungen, etwa in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentümerschaft oder einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse erfolgen.²⁹

Zulässig ist die Begründung von Wohnungseigentum nur dann, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die aufgrund der Widmung der MiteigentümerInnen als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.³⁰

Eine Begründung von Wohnungseigentum an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist nicht möglich.³¹

3.1.1 Erwerb von Wohnungseigentum

Jede natürliche oder juristische Person hat das Recht auf Erwerb oder Begründung von Wohnungseigentum. Von jedem/jeder MiteigentümerIn kann Wohnungseigentum erworben werden, unter der Voraussetzung, dass dessen/ihr Anteil dem Mindestanteil entspricht. Damit Wohnungseigentum erworben werden kann, ist es notwendig, dass die ErwerberInnen auch

²⁸ §2 Abs. 1, WEG 2002

²⁹ §3 Abs. 1, WEG 2002

³⁰ §3 Abs. 2, WEG 2002

³¹ §3 Abs. 3, WEG 2002

MiteigentümerInnen der entsprechenden Liegenschaft sind. Wenn das noch nicht der Fall ist, muss zuerst der notwendige Mindestanteil an der Liegenschaft erworben werden.³²

3.1.2 EigentümerIn

Ein/e MiteigentümerIn einer Liegenschaft wird als WohnungseigentümerIn bezeichnet. Dabei ist das Wohnungseigentum eine Art des Miteigentums, welches ein fruchtgenussähnliches Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt mit sich bringt, wovon die übrigen WohnungseigentümerInnen der Liegenschaft ausgeschlossen werden. Dieses ausschließliche Nutzungsrecht ist eingeschränkt auf die ausschließliche Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes sowie die zugeordneten Zubehör-Wohnungseigentumsobjekte. WohnungseigentümerInnen können natürliche, auch minderjährige oder sonstige geschäftsunfähige, sowie auch juristische Personen sein. Der/Die WohnungseigentümerIn hat kein ausschließliches Recht auf die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, sondern nur die Rechte eines/einer MiteigentümerIn.³³

Durch Eintragung in das Grundbuch wird Wohnungseigentum erworben.³⁴ Es kann immer nur eine einzige Person WohnungseigentümerIn sein, da der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil nicht geteilt werden darf, es sei denn, es handelt sich um eine EigentümerInnenpartnerschaft.³⁵

3.1.3 EigentümerInnengemeinschaft

Zwei natürliche Personen, die gemeinsam WohnungseigentümerInnen eines Wohnungseigentumsobjektes sind, bilden die Rechtsgemeinschaft einer EigentümerInnengemeinschaft.³⁶

Das Bilden einer EigentümerInnengemeinschaft zweier juristischer Personen ist jedoch nicht möglich. Es besteht die Möglichkeit, eine Gesellschaft zu bilden, sodass auch mehr als zwei natürliche Personen oder mehr als eine juristische Person gemeinsam, als eine Gesellschaft, Wohnungseigentum erwerben können.

³² Rainer, Wohnungseigentum – So erwerben, schützen und verwalten Sie Ihr Eigentum, S. 49

³³ §§825ff ABGB

³⁴ §5 Abs. 3, WEG 2002

³⁵ §12 Abs. 1, WEG 2002

³⁶ §2 Abs. 10, WEG 2002

3.1.4 Mindestanteil

Um Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt zu erwerben, ist es notwendig, einen Mindestanteil an der Liegenschaft zu besitzen. Dieser Miteigentumsanteil entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Es besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen dem Wohnungseigentum und dem Mindestanteil. Aufgrund dessen kann Wohnungseigentum nur mit dem Mindestanteil zusammen beschränkt, belastet, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.³⁷

3.2 Wohnungseigentumsobjekte

Das WEG nimmt eine Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichen Objekten und Wohnungseigentumsobjekten vor. Wohnungseigentumsobjekte sind jene Objekte, an denen bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Hierzu zählen nach dem WEG 2002 Wohnungen, selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. Wohnungseigentumstaugliche Objekte stellen jene Räumlichkeiten dar, an denen eine Begründung von Wohnungseigentum möglich ist.³⁸

3.2.1 Wohnung

Als eine Wohnung wird ein baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes bezeichnet, der dazu geeignet ist, mit seiner Art und Größe den individuellen Wohnbedürfnissen von Menschen zu dienen.³⁹

Eine Wohnung kann ohne Inanspruchnahme anderer Teile einer Liegenschaft benutzt werden und ist im Normalfall als bauliche Einheit ausgestattet, sodass Dritte von der Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes ausgeschlossen sind.⁴⁰

Alle einer Wohnung zugehörigen Räume stehen so untereinander in Verbindung, dass die zugehörigen Verkehrswege nur von den InhaberInnen der Wohnung benützt werden können. Wohnungen, bei denen Küche und Zimmer oder Wohnräume und Klosett durch einen Gang getrennt sind, der auch von anderen HausbewohnerInnen benützt wird, können nicht mehr als

³⁷ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 89

³⁸ §2 Abs. 2, WEG 2002

³⁹ §2 Abs. 2, WEG 2002

⁴⁰ Rainer, Wohnungseigentum – So erwerben, schützen und verwalten Sie Ihr Eigentum, S. 36

baulich abgeschlossen bezeichnet werden. Somit können Räume, die baulich von einem Wohnungseigentumsobjekt getrennt sind und nur durch andere Räume begehbar sind, die nicht ausschließlich vom/von der WohnungseigentümerIn des Objektes genutzt werden dürfen, kein Teil des Wohnungseigentumsobjektes sein. Eine Räumlichkeit ist nur dann zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie dem Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dienen kann.⁴¹

3.2.2 Selbständige Räumlichkeiten

Eine selbständige Räumlichkeit ist wie die Wohnung ein baulich abgeschlossener, jedoch selbständiger Teil nach Verkehrsauffassung, dem nach Art und Größe eine hohe wirtschaftliche Bedeutung zukommt.⁴² Beispiele hierfür sind ein selbständiger Gemeinschaftsraum, Werkstätten, Lager, Gartenhäuser oder Garagen.⁴³

3.2.3 Kfz Abstellplatz

Eine deutlich abgegrenzte Bodenfläche, zum Beispiel durch Bodenmarkierungen, die ausnahmslos dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet ist und deren Größe und Lage dafür geeignet ist, wird als Kfz-Abstellplatz bezeichnet. Eine Stellfläche aus Metall, die zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen zu einer technischen Vorrichtung gehört, ist ebenfalls als Bodenfläche zu bezeichnen.⁴⁴

3.2.4 Wohnungseigentums-Zubehör

Teile der Liegenschaft, die baulich nicht mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sind, wie Keller- und Dachbödenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, können dem Wohnungseigentum zugeordnet werden. Auf diese Weise wird der/die EigentümerIn zur ausschließlichen Nutzung berechtigt. Die selbständige Wohnung und das Zubehör zu diesem selbstständigen Wohnungseigentum teilen dasselbe rechtliche Schicksal.⁴⁵

⁴¹ Welley, Verfahren und Durchführung der Parifizierung unter besonderer Berücksichtigung der Zu- und Abschläge bei der Nutzwertfestsetzung, S. 28f

⁴² §2 Abs. 2, WEG 2002

⁴³ Rainer, Wohnungseigentum – So erwerben, schützen und verwalten Sie Ihr Eigentum, S. 37

⁴⁴ §2 Abs. 2, WEG 2002

⁴⁵ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 48

Balkone und Terrassen, welche eindeutig zu Wohnungen zugehörig sind, stellen aufgrund der baulichen Verbundenheit kein Wohnungseigentums-Zubehör dar und sind daher Teil des Wohnungseigentumsobjektes.⁴⁶

Ein Wohnungseigentums-Zubehör muss von den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung, der Liegenschaftsgrenze oder den sonstigen Räumlichkeiten aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sein.⁴⁷

3.2.5 Allgemeinteile von Liegenschaften

Teile einer Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweck für eine ausschließlich gemeinsame Benützung vorgesehen ist, werden als allgemeine Teile bezeichnet.⁴⁸

Die einzelnen WohnungseigentümerInnen haben nur das Recht von MiteigentümerInnen an allgemeinen Teilen wie Stiegenhaus, Gang, Fassade, Aufzug, Dach, Heizungsanlagen, Gemeinschaftsräumen, Waschküchen, Fahrradräumen oder Hobbyräumen. Somit darf der/die einzelne WohnungseigentümerIn nicht ausschließlich darüber verfügen. Allgemeine Teile dienen der allgemeinen Benützung, jedoch im Sinne deren Zweckbestimmung und Benützungsregelung. So lange der Gebrauch der anderen MiteigentümerInnen nicht gestört wird, ist der Gebrauch zulässig. Von einem/einer MiteigentümerIn kann keine nachträgliche Vergütung dafür gefordert werden, dass er/sie einen größeren Teil an allgemeinen Teilen genutzt hat, als seiner/ihrer MiteigentümerInnenschaft entspricht. Das beruht darauf, dass es keine konkrete Benützungsvereinbarung gibt, die das regelt.⁴⁹

Abschließend kann hinsichtlich des Kapitels „Grundlagen des Wohnungseigentums“ zusammengefasst werden, dass einerseits klar festgelegt ist, unter welchen Voraussetzungen Wohnungseigentum begründet werden kann und andererseits, dass seitens des Gesetzgebers die Wohnungseigentumsobjekte beziehungsweise die wohnungseigentumstauglichen Objekte eindeutig definiert sind. Dennoch kann nach Gesprächen mit ExpertInnen aus der Immobilienbranche und Sachverständigentätigkeit angemerkt werden, dass trotz dieser klaren Definitionen, immer wieder Fehler bei Nutzwertberechnungen auftreten. Jedoch geschehen diese nicht nur bei der Nutzwertberechnung, sondern auch bereits im Vorfeld bei der Festlegung und Definition von Wohnungseigentumsobjekten.⁵⁰

⁴⁶ Rainer, Wohnungseigentum – So erwerben, schützen und verwalten Sie Ihr Eigentum, S. 37

⁴⁷ Rainer, Wohnungseigentum – So erwerben, schützen und verwalten Sie Ihr Eigentum, S. 38

⁴⁸ §2 Abs. 4, WEG 2002

⁴⁹ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 31f

⁵⁰ Nagl, Interview, 17.09.2018

4. Grundlagen zu Nutzflächen

Die Nutzfläche von Wohnungseigentumsobjekten bildet die Grundlage für die Nutzwertfeststellung. Demzufolge werden in diesem Kapitel die grundlegenden Definitionen der Nutzflächen dargelegt, sowie die Grundlagen der Nutzflächenberechnung und deren Besonderheiten erläutert. Vorweg ist anzumerken, dass es speziell bei Nutzflächenfestlegungen bei Türdurchbrechungen, Fensternischen, etc. in der Praxis immer wieder zu unterschiedlichen Ergebnissen von ZiviltechnikerInnen oder auch Sachverständigen kommt, da hier die Auslegungen teilweise sehr komplex sind.

4.1 Definition Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet sind.⁵¹

Bei der Bestimmung der Nutzfläche ist zu berücksichtigen, welche in der Liegenschaft befindlichen Bodenflächen zur Nutzfläche gewertet werden dürfen.

Wie im §2 Abs. 7 beschrieben, ist bei der Ermittlung der Nutzfläche immer von Wohnungseigentumsobjekten auszugehen.

Es ist dabei nicht relevant, ob der über der Bodenfläche liegende Raum auch wirklich genutzt werden kann, das heißt, es ist keine Mindestraumhöhe vorgeschrieben.⁵² Dies ist zum Beispiel bei Dachgeschoßwohnungen der Fall.

Die Nutzfläche dient als Ausgangsbasis und Berechnungsgrundlage für den Nutzwert. Bei der Nutzwertbestimmung können Details, die bei der Nutzflächenermittlung nicht relevant sind, berücksichtigt werden, wie unter anderem eine geringere Raumhöhe.

4.1.1 Keller- und Dachbodenräume

Bei der Berechnung der Nutzflächen sind Zubehörobjekte, wie Keller- und Dachbodenräume nicht zu betrachten. Zu beachten ist jedoch, dass – sobald Keller- oder Dachbodenräume so

⁵¹ §2 Abs. 7, WEG 2002

⁵² OGH in MietSlg 38.376

ausgestattet sind, dass diese für Wohn- oder Geschäftszwecke dienen können – diese dann zur Nutzfläche hinzugezählt werden müssen.⁵³

Sobald ein Raum nach der Verkehrsauffassung zur Erfüllung von funktionalen Aufgaben eines Menschen geeignet ist - das heißt, wenn der Raum als Unterkunft oder Haushaltsführung dient - so wird dieser Raum als Wohnzweck klassifiziert und ist als Nutzfläche zu werten.⁵⁴

Ausschlaggebend für die Beurteilung, ob es sich um einen Wohnzweck handelt, sind objektive Gegebenheiten. Diese sind zum Beispiel der Zugang zu Dachbodenräumen bzw. Kellerräumen, die Feuchtigkeit des Raumes, die Ausstattung der Belichtung und der Installation.⁵⁵

Ein weiteres Kriterium, ob es sich um eine für die Nutzfläche relevante Räumlichkeit handelt, ist die selbständige Vermietbarkeit.⁵⁶

4.1.2 Allgemeine Teile der Liegenschaft

Ebenfalls auszuschließen sind allgemeine Teile der Liegenschaft, wie etwa Gänge, Stiegenhaus, Müllraum und Ähnliches. Ausnahmen sind bei den allgemeinen Flächen jedoch zu beachten.

Beispielsweise ist ein Aufzug, der lediglich von einem/einer einzigen WohnungseigentümerIn benutzt wird und zugänglich ist, bei der Nutzflächenberechnung relevant – ebenfalls wiederum die Bodenfläche abzüglich dessen Wandstärke.⁵⁷ Eine weitere Ausnahme stellen Durchgänge oder Durchfahrten dar. Werden diese nur von einem/einer WohnungseigentümerIn genutzt und stehen diese nur ihm/ihr zur alleinigen Verfügungsmacht, so müssen diese wiederum bei der Berechnung der Nutzfläche beachtet werden.⁵⁸

4.1.3 Terrassen, Balkone und Loggien

Wie im §2 Abs. 7 WEG 2002 zweiter Satz erwähnt, sind offene Balkone und Terrassen bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Im Gegensatz zu Balkonen und Terrassen ist eine Loggia sehr wohl bei der Berechnung der Nutzfläche hinzuzuzählen.⁵⁹

Eine Loggia ist definiert als ein *nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzter Raum, der in der Regel anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert und – zum Unterschied von einem Balkon, der immer an der Hausfront angesetzt ist – meist in das*

⁵³ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 62

⁵⁴ OGH in MietSlg 40.632

⁵⁵ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 63: OGH 29.06.1993, 5 Ob 36,37/93

⁵⁶ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 63: OGH 15.12.1998, 5 Ob 300/98y

⁵⁷ MietSlg 40.376

⁵⁸ Wobl 1989/27

⁵⁹ §2 Abs. 7, WEG 2002

*Gebäude eingeschnitten ist.*⁶⁰ Ein Terrassenteil, der somit massiv fünfseitig umschlossen und überdeckt ist, ist bei der Ermittlung der Nutzfläche zu berücksichtigen, sofern dieser direkt über die Wohnung betretbar ist.⁶¹ Im Vergleich zu einer Loggia, ist ein Balkon eine *von weniger als fünf Seiten umschlossene Auskragung in einem Obergeschoß eines Hauses.*⁶²

Ausnahmen sind Balkone, die im Inneren eines Gebäudes (wie in einem Theater) errichtet sind. Für die Nutzfläche irrelevant sind jedoch Balkone, die offen sind. Wie bereits erläutert, versteht man darunter Balkone, die ins Freie ausgerichtet sind und von weniger als fünf Seiten umschlossen sind. Daher sind im Gegenteil dazu Balkone im Inneren sehr wohl zur Nutzfläche zu zählen.⁶³

4.1.4 Treppen und Lift innerhalb einer Wohnung

Ebenfalls in §2 (7) beschrieben, sind Treppen innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts bei der Nutzfläche auszunehmen. Dabei spricht man von der Treppe als Trittfläche selbst.⁶⁴ Bezugnehmend auf die untenstehende Abbildung ist zu erwähnen, dass die Bodenfläche unterhalb der Treppe [2] zur Nutzfläche hinzuzählt. Ist die Treppe so konstruiert, dass von einem Podest [1] ein Raum betretbar ist, dann wird dieses Podest ebenfalls als Nutzfläche deklariert. Selbiges gilt für den Austritt der Treppe [3], der auf gleicher Höhe wie das obere Geschoß liegt und somit zur Nutzfläche gezählt wird.⁶⁵

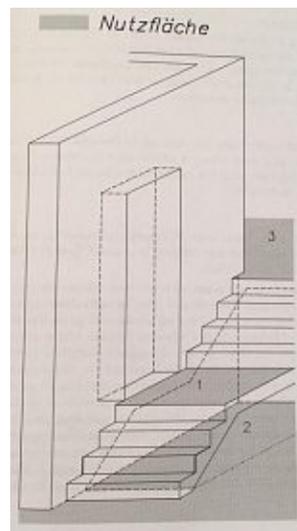


Abbildung 11: Nutzfläche bei Treppen (Böhm et al., 2009, S. 51)

⁶⁰ Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 12

⁶¹ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 59

⁶² Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 12

⁶³ Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 12

⁶⁴ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 62

⁶⁵ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 50 – S. 51

Unter einer Treppe versteht man prinzipiell eine *Konstruktion mehrerer aufeinander folgender Stufen*.⁶⁶ Dem Deutschen Wörterbuch zugrundeliegend bedeutet das Wort „mehrere“ immer *mehr als eine oder zwei*. Somit wird erst dann von einer Treppe gesprochen, sobald mehr als zwei Stufen errichtet sind.

Dies bedeutet, dass eine oder zwei Stufen innerhalb einer Wohnung nicht als Treppe gelten und daher die Trittbfläche dieser Stufen als Nutzfläche zählt.⁶⁷

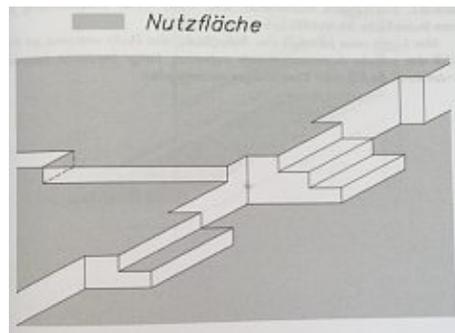


Abbildung 12: Nutzflächen bei Trittbflächen (Böhm et al., 2009, S. 53)

Die Trittbflächen von Stufen zählen daher nur zur Nutzfläche, wenn, wie in dieser Abbildung dargestellt, nur eine oder zwei Stufen innerhalb einer Wohnung vorhanden sind.

Wird innerhalb einer Wohnung oder einer selbständigen Räumlichkeit ein Lift installiert, so zählt die Bodenfläche zur Nutzfläche.⁶⁸ *Wird innerhalb einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit, die über zwei oder mehrere Geschosse reicht, ein Lift errichtet, zählt die Bodenfläche im untersten Niveau zur Nutzfläche.*⁶⁹

4.1.5 Durchbrechungen

Als weiteren Punkt in §2 Abs. 7 WEG 2002 angeführt sind Durchbrechungen und Ausnehmungen in der Wand, somit Türdurchbrüche, Erker, Fensternischen und Wandausnehmungen, sofern diese nicht bis zur Decke reichen. Diese sind ebenfalls nicht bei der Ermittlung der Nutzfläche anzurechnen.

Von einer Durchbrechung wird gesprochen, sofern die Wand links und/oder rechts und oberhalb noch besteht.⁷⁰ Wenn die Durchbrechung von Boden bis zur Decke reicht, ist die Fläche bei dieser „Unterbrechung“ vollständig zur Nutzfläche hinzuzuzählen.⁷¹

⁶⁶ Lexikon der Baukunst (Wasmuth 1932)

⁶⁷ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 53

⁶⁸ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 52

⁶⁹ Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 11

⁷⁰ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 44

⁷¹ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 45

Folgende Beispiele sind herkömmlich und in der Praxis immer wieder anzutreffen:

- a) Türdurchbrüche: Die Bodenfläche der Türnische [1] zählt nicht zur Nutzfläche.⁷²

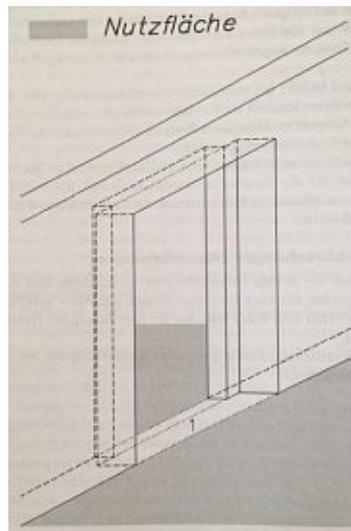


Abbildung 13: Nutzfläche bei Türnischen (Böhm et al., 2009, S. 40)

- b) Durchbrechung in schwächerer Wand: Wie in der Abbildung erkennbar, ist die Türnische in eine geringere Wandstärke durchbrochen. Die Fläche unter der geringeren Wandstärke [2] zählt nicht zur Nutzfläche, jedoch die restliche Fläche [1] zählt zum Raum und somit zur Nutzfläche hinzu.⁷³

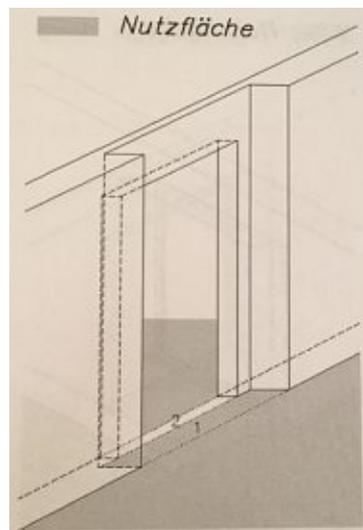


Abbildung 14: Nutzfläche bei Türnischen geringerer Wandstärke (Böhm et al., 2009, S. 41)

⁷² Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 9

⁷³ Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 9

- c) Fensternischen: Die Fläche der Durchbrechung vor dem Fenster [1] zählt nicht zur Nutzfläche, irrelevant ist dabei um welche Wandstärke es sich handelt.

Identisch zu der Durchbrechung/Nische von Türen in schwächeren Wänden (siehe (b)), ist die gleiche Regel bei Fensternischen mit einer geringeren Wandstärke zu berücksichtigen.⁷⁴

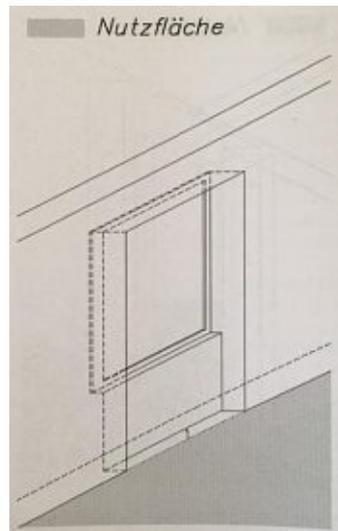


Abbildung 15: Nutzfläche bei Fensternischen (Böhm et al., 2009, S. 42)

- d) Sonstige Durchbrechungen: Sobald die Länge der Durchbrechung [b] länger als die verbleibende Wand links und/oder rechts der Öffnung ist, so wird nicht mehr von einer Durchbrechung gesprochen (sondern von Wandvorsprüngen) und die Bodenfläche unterhalb der Öffnung [1] zählt zur Nutzfläche.⁷⁵

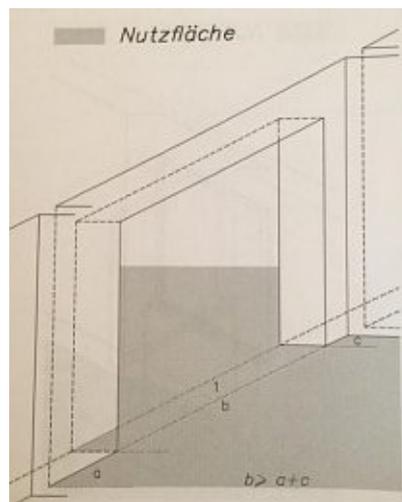


Abbildung 16: Nutzfläche bei sonstigen Durchbrechungen (Böhm et al., 2009, S. 44)

⁷⁴ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 42

⁷⁵ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 44

- e) Mauernischen: Bei Mauernischen ist die Bodenfläche zur Nutzfläche dann zu addieren, sofern die Bodenfläche der Nische entweder die Höhe des angrenzenden Raumes hat oder nicht mehr als 25cm Niveauunterschied aufweist.⁷⁶

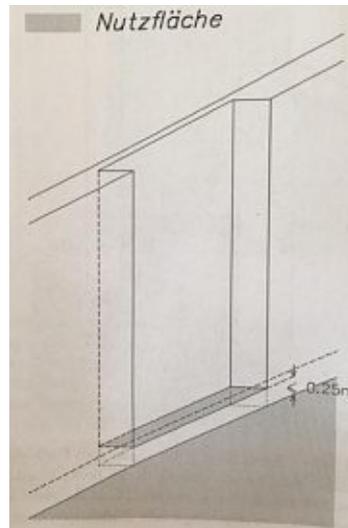


Abbildung 17: Nutzfläche bei Mauernischen (Böhm et al., 2009, S. 46)

4.1.6 Kfz-Abstellplätze und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die deutlich abgegrenzt sind, sind als Wohnungseigentumsobjekte zu erklären.⁷⁷ Eine solche Abgrenzung ist normalerweise eine Bodenmarkierung. Je nachdem, ob es sich dabei um aneinander angrenzende Stellplätze oder einen alleinstehenden Stellplatz handelt, ist entweder die Hälfte oder die Gänze der Bodenfläche zur Nutzfläche hinzuzuzählen.⁷⁸

4.1.7 Gartenflächen

Prinzipiell ist es zulässig, dass Gartenflächen zu Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet werden. Voraussetzung dafür ist, dass eine genaue Abgrenzung der Flächen vorhanden ist. Der Gesetzgeber verlangt demnach einen exakten Lageplan sowie gut nachvollziehbare Berechnungen. Wurden geodätische Methoden zur Berechnung herangezogen, so ist es ausreichend, wenn angegeben wurde, dass die Berechnungen mittels Koordinaten und Begrenzungspunkten erfolgt ist.⁷⁹

⁷⁶ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 46

⁷⁷ Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3. Auflage (WEG 2002)

⁷⁸ Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 14

⁷⁹ Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 14

4.2 Berechnung von Nutzflächen

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlichen genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.⁸⁰

Seit der Gültigkeit von §7 WEG 2002 wird bei der Berechnung der Nutzfläche nicht mehr zwischen Gebäuden, deren Baubewilligung vor 01.01.1985 oder nach 01.01.1985 erteilt wurde, unterschieden. Im, bis zu diesem Zeitpunkt gültigen, §6 Abs. 2 und Abs. 3 WEG 1975 wurde solch eine Differenzierung aber vorgenommen.

Bei Gebäuden mit Bewilligung vor 01.01.1985 war *nach dem Naturmaß, das heißt nach den tatsächlichen Maßen zu rechnen, wenn eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wurde* und im Gesetz wurde kein Schwellenwert für eine etwaige Abweichung definiert.⁸¹

Wie §7 erläutert, ist die Nutzfläche basierend auf dem behördlich genehmigten Bauplan zu berechnen⁸², und nur im Ausnahmefall – bei einer nicht möglichen Ermittlung nach Bauplänen (wenn beispielsweise die Baupläne verloren wurden) oder einer Abweichung von mehr als 3% des Bauplans zum Naturmaß – ist die Nutzfläche basierend auf dem Naturmaß zu ermitteln.⁸³

Im Vergleich zu WEG 1975 wurde sichergestellt, dass *es auf die allfällige Abweichung (um mehr als 3%) beim jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt ankommt (und nicht auf die Abweichung bezogen auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage)*.⁸⁴

Die Nutzfläche ist mit zwei Nachkommastellen zu berechnen und anzugeben. Dabei sind alle *Maße waagrecht zu messen oder auf ihre horizontale Größe zu reduzieren*.⁸⁵

Wie in §2 Abs 7 angegeben, ist die Nutzfläche auf Basis der Bodenfläche zu ermitteln. Sofern es sich um senkrechte Wände handelt, ist kein Unterschied zu erkennen. Sobald es sich um Gewölbe handelt, ist diese Bestimmung jedoch wesentlich.⁸⁶

Nicht mit der Wand fest verbundene Anbringungen, wie Sockelleisten und ähnliches, sind nicht zu berücksichtigen. Diese Gegenstände gehören nicht der Wand an. Im Gegensatz dazu ist ein Verputz ein Bestandteil einer Wand. Es ist jedenfalls immer von *Wand zu Wand zu messen*.⁸⁷

⁸⁰ §7, WEG 2002

⁸¹ Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3. Auflage (WEG 2002), S. 104

⁸² Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 63; OGH 11.11.2003, 5 Ob 184/03z

⁸³ Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3. Auflage (WEG 2002), S. 106

⁸⁴ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 64

⁸⁵ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 37

⁸⁶ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 38

⁸⁷ Sprengnetter Austria GmbH, Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, S. 7f

4.2.1 Messung nach dem Naturmaß

Für die Messung des Wohnungseigentumsobjekts kann die Polarmethode angewandt werden. Diese Methode vermisst Winkel und Längen zu den Raumecken, ausgehend von einem Theodolit-Standpunkt.⁸⁸

Bei der Berechnung der Nutzfläche sind – je nach Grundrissform – Details zu beachten. Es wird empfohlen, einen Handriss anzufertigen, in dem alle Maße und relevante Informationen, wie beispielsweise Durchbrechungen, eingetragen sind.

Handelt es sich um einen quadratischen oder rechteckigen Grundriss, bei dem die gegenüberliegenden Seitenlängen maximal 1% voneinander abweichen, so ist die Einmessung der raumbegrenzenden Wände ausreichend.

Bei einem Grundriss in Form eines Trapezes, ist die Höhe des Trapezes zweimal zu bestimmen. Solange die beiden Werte nicht mehr als 1% abweichen, ist die Anwendung der Trapezformel für die Berechnung gültig.

Bei vier- oder mehreckigen unregelmäßigen Grundrissen muss der jeweilige Grundriss in Formen von Quadraten und Rechtecken, Trapezen und Dreiecken unterteilt werden. Diese Maße müssen alle ermittelt und ausgewiesen werden.

Im Falle von gekrümmten Raumbegrenzungen kann die Kreisbogenformel verwendet werden, um Flächen eines Sektors zu ermitteln. Dafür muss es jedoch möglich sein, den Radius oder die Sehne und die Pfeilhöhe ermitteln zu können.⁸⁹

4.2.2 Besonderheiten bei Nutzflächenberechnungen

Aufgrund von Rundungsfehlern und Messfehlern, die sich selbst bei höchster Genauigkeit nicht vermeiden lassen, weicht das Ergebnis oftmals schon in der zweiten Nachkommastelle von der in Quadratmetern ausgewiesenen Nutzfläche ab.⁹⁰

Weitere Fehlerquellen sind die systematischen Fehler und die unregelmäßigen Fehler. Es wird empfohlen, *Messmittel heranzuziehen, deren Maßrichtigkeit durch Eichung geprüft wurde*, um systematische Fehler zu reduzieren.⁹¹ Nützlich hierbei wäre die Verwendung von Laser-Distanzmessgeräten anstatt von handelsüblichen Maßbändern.

⁸⁸ Wangerin, Bauaufnahme: Grundlagen Methoden Darstellung, S. 93

⁸⁹ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 65

⁹⁰ Strafella, Interview, 04.09.2018

⁹¹ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 67

Durch geringe Genauigkeit beim Ablesen, durch schwierige Zugänglichkeit oder auch durch fehlerhaftes beziehungsweise nicht ordentliches Anhalten des Messmittels entstehen oftmals unregelmäßige Fehler.⁹²

Diese Fehler werden durch die zulässige Fehlergrenze der bis 1994 gültigen Vermessungsordnung (BGBl 1976/181) abgeschätzt. *Diese beträgt bei einer Streckenlänge von 6 Metern 3,5cm, wobei 2/3 aller Messungen – entsprechend der Gaußschen Fehlerverteilung – 1/3 des angegebenen Fehlers nicht übersteigen sollten.*⁹³

Diese Ungenauigkeiten bedeuten beispielhaft dargestellt:

- a) Rundungsfehler: Ein Raum der Maße 6,005m x 5,005m wird richtigerweise auf 6,01m x 5,01m gerundet. Die entstehende Differenz beträgt 0,0551m².
- b) Unregelmäßige Fehler: Ein Raum der Maße 6m x 6m und der Annahme von 3,5cm als Fehler, ergibt eine Differenz von 0,21m².⁹⁴

Die Bestimmung, welcher Teil der Bodenfläche nun tatsächlich als Nutzfläche gewertet wird, scheint nach den gesetzlichen Definitionen eindeutig zu sein. Dennoch kommt es in Flächenberechnungen immer wieder zu Fehlern. Hier gilt es besonders darauf zu achten, dass bei Ausnahmen wie Türdurchbrechungen und Fensternischen die Flächen exakt berechnet werden. Ein kurzes Beispiel zum besseren Verständnis: Speziell in Altbauwohnungen kommt es immer wieder vor, dass sogenannte Erker einen Vorbau von Fenstern bilden oder an Ecken von Gebäuden platziert sind. Je nach Raumhöhe gelten diese Flächen als Nutzfläche oder nicht. Besitzt eine Wohnung beispielsweise sechs Erker mit je 1m² Nutzfläche und werden diese Flächen in der Berechnung fälschlicherweise berücksichtigt, beziehungsweise nicht berücksichtigt, ist bereits eine Diskrepanz von 6m² Nutzfläche vorhanden.

⁹² Strafella, Interview, 04.09.2018

⁹³ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 67f

⁹⁴ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 67f

5. Grundlagen der Nutzwertfeststellung

Die Analyse der Nutzwertfeststellung stellt ein zentrales Kapitel dieser Arbeit dar. Demnach werden in folgenden Seiten rechtliche Grundlagen der Nutzwertfeststellung, die Nutzwertberechnung an sich sowie die Zu- und Abschläge bei der Nutzwertfeststellung und deren Besonderheiten erläutert. Weiters wird kritisch hinterfragt, was und wieviel Nutzwerte über die Qualität einer Wohnung aussagen. Darüber hinaus werden die Inhalte und die rechtlichen Aspekte eines Nutzwertgutachtens kurz und prägnant dargelegt.

5.1 Der Nutzwert

*Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.*⁹⁵

Demzufolge dient der Nutzwert dazu, die Wertunterschiede von Wohnungseigentumsobjekten innerhalb einer Liegenschaft miteinander zu vergleichen.⁹⁶

Im Wohnungseigentumsgesetz 2002 wird durchgehend vom Begriff „Wert“ gesprochen, ohne einer genauen Definition, was unter dem Begriff „Wert“ (Verkehrswert, Nutzungswert⁹⁷) zu verstehen ist.⁹⁸ ExpertInnen sind sich jedoch einig, dass der Nutzwert nicht mit dem Begriff des Verkehrswertes zu vergleichen ist. Bei einem Verkehrswert handelt es sich um eine sogenannte „Außenbewertung“, wo gleich der Nutzwert einen gebäudeimmanenten Wertmesser darstellt.⁹⁹ Eine der wichtigsten „Funktionen“ des Nutzwertes ist jene, dass durch die Nutzwertfeststellung ein gesetzlich begründeter Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Aufwendungen auf einer Liegenschaft nach § 19 Abs. 1 WEG ersichtlich ist. Aufgrund immer höher werdender Bewirtschaftungskosten und steigender Erhaltungskosten von beispielsweise älteren Wohnungseigentumsobjekten, kommt dem Nutzwert eine nach und nach zentraler werdende Rolle zu.¹⁰⁰

Wird erstmals Wohnungseigentum begründet, sozusagen eine Nutzwertfeststellung durchgeführt, spricht man in der Theorie als auch in der Praxis von einer Parifizierung.¹⁰¹ Gemäß §9 des WEG

⁹⁵ §2 Abs. 8, WEG 2002

⁹⁶ Romstorfer-Bechtloff in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht § 8 WEG Rz 2.

⁹⁷ OGH 13.07.2000, 5 Ob 177/00s

⁹⁸ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 36

⁹⁹ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 74

¹⁰⁰ OGH 26.08.2004, 3 Ob 11/04w

¹⁰¹ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3. Auflage (WEG 2002), § 9 Rz 1.

ist klar festgelegt, dass die erstmalige Nutzwertfeststellung (Parifizierung) durch einen/eine ZiviltechnikerIn beziehungsweise Sachverständigen durchzuführen ist.¹⁰²

Folglich werden in §8 des WEG einige „Grundregeln“ zur Berechnung des Nutzwertes formuliert. Der Gesetzgeber definiert klar, dass *der Nutzwert in einer ganzen Zahl auszudrücken ist, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden*. Darüber hinaus ist eindeutig festgelegt, dass der Nutzwert *aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen ist, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten*.¹⁰³

Weiters wird in §8 des WEG angemerkt, dass *Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen als ganze Zahl auszudrücken sind*. Es gelten demnach die Rundungsbestimmungen aus §2 Abs. 1 WEG. Wichtig hierbei ist, dass bei Zuschlägen mindestens die Zahl Eins anzusetzen ist.¹⁰⁴ *Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen*.¹⁰⁵

Bei der Nutzwertfeststellung von KFZ Abstellplätzen ist anzumerken, dass der Nutzwert die Nutzfläche, *außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten*¹⁰⁶, rechnerisch nicht übersteigen darf. Selbstverständlich ist darauf zu achten, ob sich der Stellplatz im Freien oder in einem Gebäude befindet, bei ersterem, ob dieser überdacht ist.¹⁰⁷

Nach den soeben erläuterten grundsätzlichen Bestimmungen zur Nutzwertfeststellung ist allenfalls die Thematik der „Berechnung“ anzusprechen. Grundsätzlich sollte man der Literatur zufolge nicht von einer „Berechnung“ des Nutzwertes im mathematischen Sinne sprechen. Es kann lediglich ein kleiner Teil, der zur Herbeiführung des Nutzwertes führt, als Rechenschritt im mathematischen Sinne bezeichnet werden. Leider wird auch in der Überschrift von §8 des WEG irreführenderweise von der „Berechnung des Nutzwertes“ gesprochen.¹⁰⁸ *Bei der Gewinnung der Werte für die Umwandlung der Nutzfläche in den Nutzwert sowie bei diversen Zu- und Abschlägen wird hingegen stets vom Vorliegen einer „Wertungsfrage“¹⁰⁹ auszugehen sein*.¹¹⁰

¹⁰² §9 Abs 1 WEG 2002

¹⁰³ §8 Abs 1 WEG 2002

¹⁰⁴ §8 Abs 2 WEG 2002

¹⁰⁵ §8 Abs 2 WEG 2002

¹⁰⁶ §8 Abs 3 WEG 2002

¹⁰⁷ §8 Abs 3 WEG 2002

¹⁰⁸ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3. Auflage (WEG 2002), § 8 Rz 4.

¹⁰⁹ Würth, Pflichten des Sachverständigen bei der Nutzwert-Errechnung“, Der Sachverständige 1997, S. 17.

¹¹⁰ Steinacher, Nutzwertfeststellung und Nutzwertänderung bei Eigentumswohnungen, S.8.

Grundlage einer Nutzwertberechnung ist neben der Nutzfläche und den unterschiedlichen Zu- und Abschlägen der Regelnutzwert. Dieser stellt sozusagen eine Bezugsgröße für die Berechnung dar. *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.*¹¹¹ Dabei wird zwischen den einzelnen Geschoßen, sowie zwischen den unterschiedlichen Qualitäten in den jeweiligen Geschoßen differenziert.

Standardmäßig wird als Vergleichswohnung (Regelwohnung) eine allgemeine beziehungsweise fiktive Wohnung im ersten Stock der jeweiligen Liegenschaft herangezogen. Für diese Wohnung gilt in weiterer Folge der Regelwert 1,00.¹¹² *Die jeweiligen Abstriche und Zuschläge der tatsächlich vorhandenen Wohnungen werden abhängig von den Ausstattungsmerkmalen, der allgemeinen Lage sowie der Geschoßlage und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen sowie in Bezug auf sämtliche absolut vorhandenen Merkmale vergeben.*¹¹³ Die soeben genannten Ausstattungsmerkmale bilden den Regelnutzwert ab, wobei dabei wichtig ist, dass dies ohne die unten angeführten Merkmale zu verstehen ist. Die unten angeführten Merkmale bilden die Grundlage für die Zu- und Abschläge.

Der Regelnutzwert von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten wird demnach entsprechend im Verhältnis zum Regelnutzwert einer Wohnung gewählt beziehungsweise werden die einzelnen Regelnutzwerte der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zueinander gewichtet.¹¹⁴

Nachfolgend ein Beispiel einer Regelwohnung (auch Bezugswohnung genannt) mit dem Regelnutzwert 1,00 aus einem bestehenden Nutzwertgutachten der Petrusgasse 3-5, 1030 Wien (02.06.2016):

- *Lage im 1.OG.*
- *Keine Dachsrägen.*
- *Folgende Räume sind vorhanden: Vorraum, Abstellraum, WC separat, Bad separat, Wohnzimmer bzw. Zimmer mit Kochnische oder Küche separat, mindestens ein weiteres Zimmer.*
- *Der Zugang zum Bad bzw. WC erfolgt nicht über ein Zimmer oder direkt über die Küche, sondern von einem Vorraum oder Gang aus.*
- *WC separat, ohne Fenster.*
- *Bad separat, ohne Fenster.*
- *Kellerabteil bzw. Einlagerungsraum als Zubehör.*
- *Lift vorhanden, Wohnung ohne Stufen erreichbar.*

¹¹¹ Trimmel, Gutachten zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten, S. 7f

¹¹² Trimmel, Gutachten zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten, S. 7f

¹¹³ Trimmel, Gutachten zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten, S. 7f

¹¹⁴ Trimmel, Gutachten zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten, S. 8

- Keine Loggia, keine Terrasse, kein Balkon
- Zentralheizung, Warmwasserbereitung.
- Kategorie A.¹¹⁵

5.1.1 Beispiel der Nutzwertberechnung

Nachstehend wird ein simples exemplarisches Beispiel, basierend auf den bereits erläuterten Berechnungsschritten und dem Fachwissen aus der Literatur, einer Nutzwertberechnung einer fiktiven Wohnung angeführt. Den Bestandsgegenstand bildet eine Wohnung mit Loggia in hofseitiger Erdgeschoßlage und nördlicher Ausrichtung sowie einem dazugehörigen Kellerabteil. Der Regelnutzwert liegt bei 1,00. Abstriche werden wie folgt begründet: Für die hofseitige Erdgeschoßlage wird ein Abstrich von -10% sowie für die nördliche Ausrichtung ein Abstrich von -5% festgesetzt. Für die Loggia, die Teil der Wohnnutzfläche ist, werden 50% vom Nutzwert des zugehörigen Wohnnutzwertes festgesetzt. Das Kellerabteil bildet einen gemauerten Einlagerungsraum, der keine Fenster aufweist. Demzufolge wird ein Regelnutzwert von 0,20 angesetzt. Wie der untenstehenden Berechnung zu entnehmen ist, weist dieser Bestandsgegenstand einen Gesamtnutzwert von 65 auf.¹¹⁶

Bestandsgegenstand	Regelnutzwert	Abstrich/Zuschlag	Nutzwert/m ²	Nutzfläche in m ²	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Wohnung mit Loggia in Erdgeschoßlage (hofseitig und nach Norden ausgerichtet) + Kellerabteil	1,00	A1, A2	0,85	72	61,2	
Loggia Erdgeschoß	50% vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstand		0,425	7,2	3,06	
				Summe	64	
Kellerabteil	0,2		0,2	4,1	1	65

A1...hofseitige Erdgeschoßlage = -10%
A2...Nordlage = -5%

Tabelle 1: Beispiel einer Nutzwertfeststellung (eigene Darstellung)

Der ermittelte Nutzwert für diese konkrete Wohnung ist 65. Einer Annahme zufolge liegt der Gesamtnutzwert der Liegenschaft bei 3587. Folglich weist der Nutzwert dieser Wohnung den numerischen Wert 65 auf und der Anteil an der Gesamtliegenschaft ist 65/3587.

Nach ExpertInnengesprächen zu den Vor- und Nachteilen der Nutzwertfeststellung lässt sich Folgendes resümieren. Die Vorteile liegen darin, dass klare Verhältnisse innerhalb einer Liegenschaft, beispielsweise bezüglich der Betriebskostenabrechnung, vorherrschen. Eine Nutzwertfeststellung wird einmal durchgeführt und diese bringt eine Rechtssicherheit sowie eine

¹¹⁵ Trimmel, Gutachten zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten, S. 8

¹¹⁶ MA 25, Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002, S. 6

faktische Sicherheit mit sich. Überdies kommt es nur in speziellen Gründen zu einer Nutzwertänderung, ansonsten sind die Nutzwerte auf Dauer klar verteilt. Nachteile können bei der Nutzwertfeststellung nicht genannt werden. Man spricht in diesem Fall eher von Problematiken hinsichtlich der Bandbreiten in den Zu- und Abschlägen. Die Festsetzungen, wie hoch Zu- und Abschläge sind, werden in der Praxis oftmals leider zu wenig analysiert und in Folge dessen entspricht die Verteilung teilweise nicht der Realität. Dies stellt deshalb ein Problem dar, da es jedem/r ErstellerIn einer Nutzwertfeststellung obliegt, welche Zu- und Abschläge angesetzt werden.¹¹⁷

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Nutzwertfeststellung aus mathematischer Sicht lediglich eine Multiplikation von Nutzflächen mit festgelegten Regelnutzwerten sowie prozentuellen Zu- und Abschlägen darstellt. Speziell der Aspekt der Zu- und Abschläge führt auch in der Praxis immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten und Rechtsstreitigkeiten. Wie bereits erwähnt, obliegt es jedem/jeder ZiviltechnikerIn beziehungsweise jedem Sachverständigen wie hoch oder niedrig die Zu- beziehungsweise Abschläge festgelegt werden. Wie verschiedene ExpertInnen argumentieren handelt es sich um eine „Wertungsfrage“.¹¹⁸ Eine Vereinheitlichung der Zu- und Abschläge wäre in einer gewissen Art und Weise sinnvoll. Selbstverständlich muss in einigen Aspekten (beispielsweise Alt- und Neubau, Lage, etc.) unterschieden werden, dennoch gibt es hier Verbesserungspotentiale, welche in folgenden Kapiteln im Detail erläutert werden.

¹¹⁷ Funk, Interview, 26.09.2018

¹¹⁸ Würth, Pflichten des Sachverständigen bei der Nutzwert-Errechnung“, Der Sachverständige 1997, S. 17.

5.2 Anwendung von Zu- und Abschlägen in der Nutzwertberechnung

Wie bereits auf Literatur basierend erläutert, setzt sich der Nutzwert aus der Nutzfläche und werterhöhenden beziehungsweise wertmindernden Umständen, welche nach *Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern*¹¹⁹, zusammen. Diese Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Unterschied von der zu bewertenden Wohnung zur, wie im vorigen Kapitel erläuterten, Vergleichswohnung. Diese Vergleichswohnung stellt *ein Objekt durchschnittlicher Beschaffenheit*¹²⁰ dar.

Was unter werterhöhenden beziehungsweise wertmindernden Umständen zu verstehen ist, ist im Wohnungseigentumsgesetz klar geregelt. Gemäß § 8 Abs 1 WEG zählen etwa *Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3*¹²¹ zu werterhöhenden oder wertmindernden Umständen.¹²² Beispielsweise sind Wohnungen in höheren Stockwerkslagen besser zu bewerten als Wohnungen im Erdgeschoß/ Parterre. Weiters werden Wohnungen mit südlicher Ausrichtung und/oder gartenseitig gelegen bevorzugt. Darüber hinaus ist auch die Ausstattung, wie beispielsweise ein Balkon, Terrasse oder sonstiges Zubehör, ein zweites WC oder ein zweites Badezimmer, als wertsteigende Merkmale zu berücksichtigen. Wertmindernde Merkmale sind beispielsweise eine schlechte Raumbelichtung oder Bad und WC, die sich in einem Raum befinden.¹²³

Gemäß § 8 Abs 1 WEG ist nicht nur der Nutzwert als ganze Zahl (< 0,5 abrunden, > 0,5 aufrunden) auszudrücken, sondern Abs 2 regelt, dass auch *Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen [...] in einer ganzen Zahl auszudrücken*¹²⁴ sind. Es gelten dieselben Rundungsbestimmungen wie in Abs 1. Es ist jedoch anzumerken, dass jeglicher Zuschlag mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen ist. Sollten Zu- oder Abschläge insgesamt weniger als 2% rechtfertigen, sind diese zu vernachlässigen.¹²⁵

Hinsichtlich des KFZ Abstellplatzes kann angemerkt werden, dass dessen Nutzwert ebenfalls als ganze Zahl auszudrücken ist und die Nutzfläche aber nicht überschritten werden darf. Dennoch kann ein Zubehör zum KFZ Abstellplatz einen möglichen Zuschlag rechtfertigen.¹²⁶ Hier ist

¹¹⁹ §8 Abs. 1 WEG 2002

¹²⁰ Lenk, Wohnungseigentum – Kommentar/Anträge/Entscheidungen, S. 29

¹²¹ §8 Abs. 1 WEG 2002

¹²² Lenk, Wohnungseigentum – Kommentar/Anträge/Entscheidungen, S. 29

¹²³ Lenk, Wohnungseigentum – Kommentar/Anträge/Entscheidungen, S. 30

¹²⁴ §8 Abs. 2 WEG 2002

¹²⁵ §8 Abs. 2 WEG 2002

¹²⁶ Lenk, Wohnungseigentum – Kommentar/Anträge/Entscheidungen, S. 29

neben den in § 8 Abs. 1 genannten Aspekten in Betracht zu ziehen, ob sich der Abstellplatz im Freien (in diesem Fall ob überdacht oder nicht) oder in einem Gebäude befindet.¹²⁷

Nachstehend ist ein Auszug der Empfehlungswerte für Zu- und Abschläge der MA 25 einzusehen. Die vollständige Auflistung aller Zu- und Abschläge ist im Anhang dieser Arbeit nachzulesen. Für werterhöhende beziehungsweise wertmindernde Umstände sind entweder konkrete Werte festgelegt oder dem/der ErstellerIn einer Nutzwertfeststellung steht es frei, einen Wert aus einer sogenannten „Range“ (angegebene Bandbreite) auszuwählen. Ein Beispiel dafür ist ein Stockwerkszuschlag beziehungsweise –abstrich. Für eine Erdgeschoßlage unmittelbar an der Straße ist demnach ein Abstrich von -5% bis -15% anzuwenden. Wie hoch der Abstrich dann wirklich ist, muss der/die ErstellerIn lediglich ausreichend begründen.

Selbständige Einheiten	
Wohnungen (Ausstattungsmerkmale beachten)	
Wohnungsbezogene Zuschläge bzw. Abstriche	
Stockwerkszuschläge bzw. -abstriche	
Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	von -15% bis -30%
Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)	
... unmittelbar an der Straße	von -5% bis -15%
... nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)	von -10%
Hochparterre	
... unmittelbar an der Straße	bis -10%
... nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)	bis -5%
Erster Stock (bzw. erstes Vollgeschoss über dem Erdgeschoss)	kein Abstrich
Weitere Geschosse über dem 1. Stock	
... Haus mit Lift	kein Abstrich
... Haus ohne Lift jedes weitere Obergeschoss	je -2,5%
Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschossähnliche Lage, je nach der örtlichen Lage der Liegenschaft	bis +25%
Lage innerhalb des Stockwerkes	
... Straßenlage	
... Lage an verkehrsarmer Straße	bis -5%
... Lage an verkehrsreicher Straße	von -7,5% bis -20%
... sonstige Lagen	
... Nordlage	bis -5%
... Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang	bis -5%
... Lage unter Flachdach oder Terrasse	bis -5%
Zuschläge bzw. Abstriche für Ausstattungsunterschiede zur Vergleichswohnung	
Zentralheizung	bis ± 10%
Bad	bis ± 10%
zusätzliches Bad	je 5%
Dusche	bis ± 5%
zusätzliche Dusche, im Wohnungsverband bei Einzelkabine	je 2,5%
WC im Wohnungsverband	bis ± 10%
zusätzlichen WC im Wohnungsverband	je 5%

**Tabelle 2: Auszug über Abstriche und Zuschläge bei der Nutzwertermittlung gemäß WEG 2002
(eigene Darstellung nach MA 25, 2006)**

Nach Gesprächen mit Herrn Dipl.-Ing Dr. Franz Nagl, Frau Ing. Jelena Orlainsky, MSc und Prof. (FH) Dr. Margret Funk zum Thema der Vereinheitlichung und der Vergabe von Zu- und Abschlägen ist festzuhalten, dass alle Gesprächspartner der Meinung sind, dass eine

¹²⁷ §8 Abs 3 WEG 2002

Vereinheitlichung nicht möglich ist, da es zu viele unterschiedliche Aspekte gibt, die bei der Nutzwertfeststellung von Wohnungen oder selbständigen Räumlichkeiten beachtet werden müssen. Dennoch könnte beziehungsweise sollte man über eine Verringerung der Bandbreiten nachdenken, da diese teilweise sehr groß sind. Herr Dipl.-Ing Dr. Nagl brachte zu der Thematik der Vereinheitlichung der Zu- und Abschlüsse zwei konkrete Anwendungsbeispiele. Ersteres zeigt eine teilweise Vereinheitlichung der Zu- und Abschlüsse und Zweiteres, dass die Unterschiede in manchen Fällen sehr hilfreich sind.

Laut Meinung von Herr Dipl.-Ing Dr. Nagl könnte man sich sehr wohl in manchen Fällen darüber Gedanken machen, ob man eine teilweise Vereinheitlichung von Zu- und Abschlüssen vornimmt. So könnte man Straßenzüge oder Grätzels zusammenfassen, welche dieselben Lageparameter, Ausrichtungen etc. aufweisen. Ein Beispiel in Wien wären die Querstraßen der Kärntner Straße. Diese weisen alle samt sehr homogene Eigenschaften auf und hier wäre eine Vereinheitlichung der Zu- und Abschlüsse damit auch gut begründbar.

Ein anderes Beispiel aus der Praxis zeigt wiederum, dass auch Unterschiede in den Zu- und Abschlüssen in ein und derselben Straße oftmals relevant und auch begründbar sind. Betrachtet man den Fall, dass die Straßenseiten einer Straße unterschiedlich genutzt werden/benutzbar sind. Dies bezieht sich nun einerseits auf Geschäftslokale aber andererseits auch auf Wohnungen. So könnte auf einer Straßenseite ein hoher Geschäftsbesatz herrschen, dagegen die andere Seite für Geschäftstätigkeiten eher unattraktiv sein. Ein anderes Beispiel sind die Gartenflächen. Hier sollte auch im Detail darauf geachtet werden, ob die Flächen eben sind oder sich in Hanglage befinden. Ebenso sollte berücksichtigt werden, ob die Gartenflächen zur Bepflanzung geeignet sind.¹²⁸

Zusammenfassend ist es nicht zwingend sinnvoll, alle Zu- und Abschlüsse zu vereinheitlichen. In einigen Fällen ist es durchaus interessant und auch hilfreich, nichtsdestotrotz muss jede Liegenschaft und die dazugehörigen Flächen im Detail betrachtet werden. Eine Maßnahme in der Zukunft wäre nach Meinungen von Herrn Dipl.-Ing Dr. Nagl und Prof. (FH) Dr. Funk, MRICS REV, die Erarbeitung eines Kataloges, in dem aufgezeigt wird, auf welche Aspekte bei Zu- und Abschlüssen bei der Nutzwertfeststellung zu achten ist. Ein Leitfaden in dieser Art und Weise ist derzeit noch ausständig.¹²⁹ Dieser Lösungsvorschlag erleichtert einerseits die Erstellung von Nutzwertfeststellungen und dient andererseits zum besseren Verständnis der unterschiedlichen Zu- und Abschlüsse.

¹²⁸ Nagl, Interview, 17.09.2018

¹²⁹ Funk, Interview, 26.09.2018

5.3 Der Nutzwert als Indikator für Qualität/Größe/Ausstattung einer Wohnung

Wie bereits mehrmals in dieser Arbeit erwähnt, ist der größte Einflussfaktor bei der Berechnung von Nutzwerten die Nutzfläche eines wohnungseigentumstauglichen Objektes. Des Weiteren werden unterschiedliche Zu- und Abschläge für werterhöhende beziehungsweise wertmindernde Umstände der Berechnung beigelegt. Aus der Kombination dieser entsteht dann ein Nutzwert je wohnungseigentumstauglichen Objektes.¹³⁰

Betrachtet man nun den Nutzwert einer Wohnung als numerischen Wert beziehungsweise im Verhältnis zu einem Nutzwert einer anderen Wohnung, könnte man annehmen, je größer der Nutzwert, desto größer und „besser“ (da mit verschiedenen Zu- und Abschlägen die Ausstattung und Qualität einer Wohnung in gewisser Weise bewertet wird) ist die Wohnung. Setzt man diese Gedanken weiter fort, sollte man auch Überlegungen dahingehend aufstellen, ob in weiterer Folge Nutzwerte auch als eine Art Maßzahl für Immobilienpreise in Frage kommen könnten. Dies würde eine hohe Transparenz hinsichtlich der Preisbildung am Immobilienmarkt mit sich bringen. Selbstverständlich ist klar, dass Nutzwerte nur bei Begründung von Wohnungseigentum berechnet werden, aber basierend auf folgender Hypothese werden die soeben genannten Überlegungen im Detail untersucht.

Ein Nutzwert könnte eine sehr hohe Aussagekraft hinsichtlich der Qualität, Ausstattung, etc. einer Wohnung aufweisen und dadurch könnte beispielsweise der Nutzwert einer Neubauwohnung in Zukunft in einer gewissen Art und Weise als Maßzahl am Immobilienmarkt zur Anwendung kommen.

Nach Gesprächen mit Sachverständigen aus der Immobilienwirtschaft hat sich zu soeben genannter Hypothese folgendes Ergebnis herauskristallisiert. Nach einem ausführlichen Gespräch mit Herrn Dipl.-Ing Dr. Franz Nagl, einem Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen aus Salzburg, ließ sich erkennen, dass Dipl.-Ing Dr. Nagl dieser Hypothese in gewisser Art und Weise positiv und interessiert gegenübersteht. Zu Beginn muss man klarstellen, dass lediglich Aussagen über die Qualität der Wohnung in Hinsicht auf die Bezugswohnung in der jeweiligen Liegenschaft getroffen werden können. Der Grund dafür ist, dass bei jeder Nutzwertfeststellung eine fiktive oder bestehende Wohnung in der gegenständlichen Liegenschaft als Bezugsgröße herangezogen wird. Sollte jedoch die Nutzwertfeststellung bei manchen Immobilien vereinheitlicht werden, müssen die Liegenschaften hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Errichtungsjahr, uvm. dieselben Voraussetzungen haben. So ist auch die Bezugswohnung ident und der Nutzwert kann sehr wohl etwas über die Qualität und Ausstattung einer Wohnung aussagen. Trotzdem muss bei diesen

¹³⁰ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzappel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 66f

Überlegungen immer darauf geachtet werden, dass der Interpretationsspielraum nicht zu groß ist. Neben dem Nutzwert muss selbstverständlich die Größe, sowie die Zu- und Abschläge der jeweiligen Wohnung im Detail betrachtet werden, um folglich Aussagen über die Qualität und die Ausstattung einer Wohnung treffen zu können.¹³¹

Nach Meinung von Frau Dr. Funk sagen Nutzwerte, wenn deren Berechnung im Detail betrachtet wird, sehr viel über die Qualität und Ausstattung einer Wohnung aus. Demnach geben Nutzwerte nicht nur die Größe einer Wohnung wieder. Die Zu- und Abschläge spielen ebenfalls eine zentrale Rolle in der Nutzwertfeststellung.¹³²

Zum zweiten Teil der Hypothese, welcher sich mit der Thematik des Nutzwertes als Maßzahl für den Immobilienpreis beschäftigt, wurden Gespräche mit Herrn Dipl.-Ing Dr. Franz Nagl, mit Herrn Dkfm. Ing. Peter Steppan als auch mit Frau Ing. Jelena Orlainsky, MSc geführt.

Auf der einen Seite muss zu Beginn angemerkt werden, dass ein Nutzwert, im Falle einer Maßzahl für Immobilienpreise, lediglich einen Status quo Wert widerspiegelt. Denn ein Nutzwert bleibt auch über Jahre hinweg unverändert, während sich der Wert einer Wohnung über Jahre ändert.¹³³ Eine Wertänderung kann sich unter anderem durch eine Alterswertminderung ergeben. Auf der anderen Seite ist, wie auch die ExpertInnen immer wieder betonen, ein Nutzwert ein gebäudeimmanenter Wert.¹³⁴ Demnach müssten andere Komponenten neben dem Nutzwert ebenfalls berücksichtigt werden. So müsste man beispielsweise den Bodenwert, die Lage und weitere Faktoren einer Immobilie in diese Maßzahl einberechnen.^{135,136}

Abschließend ist zu erwähnen, dass Herr Dipl.-Ing Dr. Nagl der Meinung ist, dass man dieses Modell nicht direkt als Maßzahl von Immobilienpreisen betrachten sollte, sondern viel mehr um auch als Laie ein „Gefühl“ von Preiskategorien zu bekommen. *Würde man sich im Detail mit dem Nutzwert-Modell beschäftigen und auch die Lage, den Bodenwert, etc. berücksichtigen, könnte sich daraus ein wirklich interessantes Modell für Immobilienkennzahlen ergeben.*¹³⁷

¹³¹ Nagl, Interview, 17.09.2018

¹³² Funk, Interview, 26.09.2018

¹³³ Orlainsky, Interview, 19.09.2018

¹³⁴ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S. 74

¹³⁵ Nagl, Interview, 17.09.2018

¹³⁶ Steppan, Interview, 19.09.2018

¹³⁷ Nagl, Interview, 17.09.2018

5.4 Das Nutzwertgutachten

Für die Einverleibung von Wohnungseigentum ist eine weitere Voraussetzung (gemäß § 6 Abs. 1 Z 3 WEG) das Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1 WEG) oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2 WEG).¹³⁸

An dieser Stelle sollte festgehalten werden, dass derjenigen beziehungsweise demjenigen, die/der die Nutzwerte feststellen lassen möchte, seit 01.01.1997 keine Wahlmöglichkeit mehr zwischen der Antragstellung an die Baubehörde einerseits und der Beauftragung eines Sachverständigen beziehungsweise eines Ziviltechnikers andererseits zusteht. Die Behörde ist für die erstmalige Feststellung der Nutzwerte nicht mehr zuständig.¹³⁹

Gemäß § 9 Abs. 1 WEG ist eindeutig festgelegt: *Die Nutzwerte sind durch das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu ermitteln.*¹⁴⁰

Gemäß § 9 Abs. 1 und 6 WEG besitzt ein Gutachten im Zuge der Nutzwertfeststellung Konstitutivwirkung. Dazu konträr weist ein Verfahren nach § 9 Abs. 2 WEG eine beweisende Funktion auf.¹⁴¹ Konkrete inhaltliche Gesetzesvorgaben für Gutachten existieren nicht. Dennoch müssen laut Hausmann (2013) gewisse grundlegende Inhalte von Gutachten gegeben sein. Diese erforderlichen Inhalte sollen an den Zweck der Gutachten angelehnt sein. Mindestinhalte sind notwendig, da bei jeglichen grundbücherlichen Eintragungen auf den Umfang und die Reichweite zurückgeschlossen werden müssen. Des Weiteren stellt das Gutachten eine wichtige gerichtliche Grundlage für eventuelle nachträgliche Überprüfungen dar und muss demzufolge gewisse inhaltliche Minimalvorgaben vorweisen können.¹⁴²

In einem Nutzwertgutachten sollten in der Regel folgende wichtige Informationen zu den jeweiligen Liegenschaften enthalten sein. Einerseits ist eine *topografische Aufstellung und Auflistung der vorhandenen Räumlichkeiten und Außenanlagen mit Angaben zu Größe und bestehender Widmung* ersichtlich, andererseits die *Feststellung des Bestandes an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (Erstellung der § 6 WEG=Wohnungseigentumsgesetzbescheinigung)*¹⁴³. Zudem sind die einzelnen Regelnutzwerte für die Räume und Zubehörteile angeführt, sowie eine detaillierte Aufstellung aller Zu- und Abschläge einsehbar. Selbstverständlich sind darüber hinaus

¹³⁸ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 129

¹³⁹ Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, S. 129 f

¹⁴⁰ §9 Abs. 1 WEG 2002

¹⁴¹ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3. Auflage (WEG 2002), § 9 Rz 10

¹⁴² Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3. Auflage (WEG 2002), § 9 Rz 19

¹⁴³ Langer, Warum ist das Nutzwertgutachten wichtig beim Immobilienverkauf

die Berechnungen der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte und demzufolge eine Zusammenfassung und eine Gegenüberstellung der Gesamt- und Einzelnutzwerte abgebildet.¹⁴⁴

Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass das Nutzwertgutachten die Verhältnisse der Wohnungseigentumsobjekte zueinander und zur Gesamtliegenschaft abbildet. Darüber hinaus kann dies auch mehr Transparenz hinsichtlich *künftiger Verteilungen der Aufwendungen, der Betriebskosten und Erträge innerhalb der Liegenschaft für die Miteigentümer ermöglichen*. Demzufolge spielt ein Nutzwertgutachten auch beim Immobilienverkauf (beim Verkauf eines Wohnungseigentumsobjektes) eine wichtige Rolle.¹⁴⁵

¹⁴⁴ Langer, Warum ist das Nutzwertgutachten wichtig beim Immobilienverkauf

¹⁴⁵ Langer, Warum ist das Nutzwertgutachten wichtig beim Immobilienverkauf

6. Kaufpreise, Nutzwerte und deren Verhältnis im Detail

Für die Analysen, wie die Korrelation zwischen Nutzwerten und Wohnungspreisen sowie den prozentuellen Abweichungen der Wohnungspreise nach Stockwerkslagen und zwischen den Liegenschaften, wurden im ersten Schritt vier Wohnbauprojekte von einem Bauträger in Wien ausgewählt. Bei allen diesen Liegenschaften wurde bereits Wohnungseigentum begründet. Beispielsweise können für die Preisunterschiede zwischen den Stockwerkslagen auch Kauftransaktionen von Wohnliegenschaften herangezogen werden, bei denen nicht zwingend Wohnungseigentum begründet wurde. Denn der Kaufpreis von Wohnungen steht in keinem Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum.

Für die nachfolgende Analyse liegen alle bestehenden Kaufverträge der ausgewählten Liegenschaften (rd. 220 Kaufverträge) und die dazugehörigen Nutzwertgutachten vor. Begründet ist die Auswahl dieser vier Liegenschaften damit, dass es sich hier um Liegenschaften eines Bauträgers handelt und die Errichtung dieser Gebäude in den letzten vier Jahren erfolgte. Dies soll zu einer besseren Vergleichbarkeit (ähnliche Stichtage in den Kaufverträgen) der Wohnungspreise beitragen.

PLZ	Adresse	Katastralgemeinde (KG)	Einlagezahl (EZ)
1030 Wien	Petrusgasse 3	01006	1181
1030 Wien	Erdbergstraße 176	01006	1979
1050 Wien	Laurengasse 8	01008	2368
1120 Wien	Vivenotgasse 56	01305	694

Tabelle 3: Herangezogene Liegenschaften in den Analysen (eigene Darstellung)

Einerseits werden die prozentuellen Abweichungen (hinsichtlich der Stockwerkslagen der Wohnungen) der Kaufpreise ermittelt und diese auch zwischen den Liegenschaften verglichen und andererseits werden die Nutzwertfeststellungen im Detail analysiert, ob, welche und wo die Unterschiede bei den Zu- und Abschlägen liegen und inwiefern diese begründbar sind.

Als letzten Schritt wird untersucht, ob es Korrelationen zwischen Nutzwerten und Kaufpreisen gibt, beziehungsweise wie hoch diese sind und wo eventuell Unterschiede oder „Ausreißer“ hinsichtlich der Korrelation innerhalb aber auch zwischen den Liegenschaften zu finden sind.

Wie bereits anfänglich erwähnt war es bei der Projektauswahl einerseits wichtig, dass die Fertigstellungszeitpunkte der Liegenschaften möglichst nahe beieinander liegen, damit die Stichtage der Kauftransaktionen möglichst in denselben Jahren liegen und andererseits, dass bei allen diesen Liegenschaften Wohnungseigentum begründet wurde. Darüber hinaus wurde darauf

geachtet, dass alle ausgewählten Wohnliegenschaften vom selben Bauträger errichtet wurden. Dadurch, dass diese Voraussetzungen alle gegeben sind, ist eine sehr hohe Vergleichbarkeit gegeben.

6.1 Unterschiede der Kaufpreise und Verkehrswerte in unterschiedlichen Stockwerkslagen

Nach einem Interview mit einem Projektentwickler, der aufgrund von Datenschutzrichtlinien nicht namentlich erwähnt werden möchte, hat sich hinsichtlich der Preisunterschiede nach Stockwerkslage folgendes Ergebnis herauskristallisiert. Bereits bei Projektkalkulationen für Neubauprojekte werden bei den Verkaufserlösen Unterschiede bei den Stockwerkslagen vorgenommen. Die unterschiedlichen Höhen der Verkaufserlöse sind in der Projektentwicklung stark von der Lage abhängig. Das folgende Beispiel zeigt die Unterschiede in den Verkaufserlösen zwischen einem Neubauprojekt in exklusiver Lage im 19. Bezirk in Wien, einem Neubauprojekt im 13. Bezirk in Wien und einem Neubauprojekt in Guntramsdorf, Bezirk Mödling. Des Weiteren ist anzumerken, dass bei der Festlegung dieser Verkaufserlöse zugleich die Errichtungskosten der Allgemeinflächen inkludiert sind und diese Werte stets auf Basis von Erfahrungswerten, Vergleichswerten und Vergleichstransaktionen festgelegt werden.¹⁴⁶

Verkaufserlöse/m ² Nutzfläche			
	Guntramsdorf	13. Bezirk	19. Bezirk
Erdgeschoß	3.100 €/m ²	5.200 €/m ²	10.000 €/m ²
1.Obergeschoß	3.200 €/m ²	5.500 €/m ²	11.000 €/m ²
2.Obergeschoß	3.300 €/m ²	5.600 €/m ²	12.000 €/m ²
3.Obergeschoß	3.400 €/m ²	5.700 €/m ²	13.000 €/m ²
4.Obergeschoß	3.550 €/m ²	5.800 €/m ²	€ -
5.Obergeschoß	€ -	5.900 €/m ²	€ -
Dachgeschoß	€ -	€ -	15.000 €/m ²

Tabelle 4: Darstellung der Unterschiede in den Verkaufserlösen (eigene Darstellung nach ExpertInnen-Interview mit einem Projektentwickler, 2018)

Diese Wertansätze wurden nach Angaben des Projektentwicklers in den Jahren 2017 und 2018 für konkrete Neubauprojekte angesetzt. Der Tabelle zufolge weist das Neubauprojekt in Guntramsdorf fünf Geschoße (EG – 4.OG) über Niveau, das Neubauprojekt im 13. Bezirk sechs Geschoße (EG – 5.OG) über Niveau und das Neubauprojekt im 19. Bezirk vier Geschoße (EG – 3.OG + DG) über Niveau auf. Betrachtet man diese Tabelle nun im Detail, ist schnell zu erkennen, dass hier die Unterschiede bei rund 100€/m² je Stockwerk liegen. Ausnahmen sind

¹⁴⁶ Projektentwickler, Interview, 28.08.2018

oftmals Unterschiede zwischen dem Erdgeschoß und dem 1.Obergeschoß sowie zwischen dem obersten Regelgeschoß und dem Dachgeschoß. Die größeren Unterschiede zwischen dem Erdgeschoß und 1.Obergeschoß begründet der Projektentwickler damit, dass in diesen Fällen oftmals die Lage an vielbefahrenen Straßen oder Kreuzungen den Ausschlag gibt. Demnach ist zusammenfassend zu erwähnen, dass bereits in den Projektkalkulationen Unterschiede in den Verkaufserlösen je Stockwerkslage festgelegt werden und dadurch auch in weiterer Folge die Unterschiede bei den Kaufpreisen der Wohnungen entstehen. Wie an dem soeben erläuterten Beispiel erkennbar, ist hier die (Stockwerks-) Lage einer der ausschlaggebendsten Einflussfaktoren bei der Bildung von Wohnungspreisen.¹⁴⁷

Aus der Sicht von Herrn Kranewitter, gibt es mehrere unterschiedliche wertbeeinflussende Faktoren hinsichtlich des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen. Neben der Lage in einem Ballungszentrum oder in ländlichen Regionen zählen beispielweise die Unterscheidung zwischen Altbau und Neubau, Größe der Wohnung, Bauausführung des Gebäudes, Ausstattung der Wohnung, Lage der Wohnung im Haus und noch vieles mehr zu den wichtigsten Einflussfaktoren hinsichtlich des Wertes einer Wohnung. Ein weiterer zentraler Einflussfaktor, welcher einen großen Wertunterschied bei Wohnungen hervorruft, ist der Bodenwertanteil (auch Grundkostenanteil genannt). Mittels dieses (fiktiven) Grundkostenanteils, kurz GKA, lassen sich die Wertunterschiede zwischen den Stockwerkslagen in einem Wohnhaus auch teilweise gut erklären.¹⁴⁸ Dennoch muss hier angemerkt werden, dass sich nach den Gesprächen mit den unterschiedlichen Sachverständigen und ExpertInnen herausstellte, dass der Bewertungsansatz von jedem einzelnen Sachverständigen unterschiedlich gestaltet wird. Alle GesprächspartnerInnen sind sich einig, dass die Wertunterschiede zwischen den Stockwerkslagen und den unterschiedlichen Ausrichtungen auf ein reines Marktgeschehen bzw. auf die Präferenzen der KäuferInnen zurückzuführen sind. Wie diese Unterschiede letztendlich in einer Bewertung begründet und plausibilisiert werden, obliegt jedem Sachverständigen. Klar ist jedoch, dass diese Preisunterschiede nicht an den Bau- und Herstellungskosten liegen, denn die Kosten bei der Errichtung sind unabhängig von der Lage für alle Stockwerke gleich.¹⁴⁹

Es gibt unterschiedliche Vorgehensweisen, wie ein Grundkostenanteil berechnet werden kann. Auf der einen Seite werden vergleichbare Kaufpreise von Eigentumswohnungen erhoben und um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert. Daraus ergibt sich dann ein Bodenwertanteil dieser Eigentumswohnung. Weiters wird dieser Wert durch die Wohnnutzfläche

¹⁴⁷ Projektentwickler, Interview, 28.08.2018

¹⁴⁸ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S.166

¹⁴⁹ Gespräche mit Funk, Nagl, Steppan, Strafella

dividiert, woraus sich dann ein Grundkostenanteil je m² Wohnnutzfläche ergibt.¹⁵⁰ *Der Grundkostenanteil je m² Nutzfläche wird also unabhängig von der Grundstücksgröße ermittelt und stellt jenen Wertansatz dar, den ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen m² erzielbarer Wohnnutzfläche zu bezahlen.*¹⁵¹

Auf der anderen Seite erfolgt die Ermittlung des Grundkostenanteils über unbebaute Grundstücke und den darauf geplanten Bauvorhaben. Es wird der Kaufpreis des Grundstücks herangezogen und durch die erzielbare Nutzfläche des geplanten Bauvorhabens dividiert. Das Ergebnis stellt, wie bei der ersten Berechnungsmethode, einen Grundkostenanteil je m² Nutzfläche dar. Darüber hinaus wird in der Immobilienbewertung oftmals das Residualwertverfahren angewandt, um den Grundkostenanteil von Immobilien zu eruieren.¹⁵²

Die soeben genannten Methoden sind, mit Ausnahme des Residualwertverfahrens, ein Teil des Vergleichswertverfahrens. Sozusagen werden die ermittelten Werte noch an das gegenständliche Objekt angepasst. Dies geschieht mittels unterschiedlicher Korrekturen (Lage, Stichtag, Konfiguration, Bebaubarkeit, Größe, etc.). Demzufolge ergibt sich schlussendlich ein Bodenwertanteil für die zu bewertende Liegenschaft.¹⁵³

Je nach Geschoßlage sind die Grundkostenanteile unterschiedlich. Keller- und Erdgeschoßflächen weisen deutlich niedrigere Grundkostenanteile als der Durchschnitt auf. Im Vergleich dazu zeigen sich bei Dachgeschoßflächen deutlich höhere Werte bei den Grundkostenanteilen. Dieses Verhältnis spiegelt sich im Rahmen einer Immobilienbewertung wider. Da Kellerflächen meist nicht gesondert vermietet werden, sondern beispielsweise als Kellerabteile zu anderen Objekten zählen, werden dafür meist keine Grundkostenanteile festgesetzt. Lediglich bei größeren Lagerflächen, Ateliers oder sonstigen Räumlichkeiten, bei denen eine gesonderte Bewertung zum Einsatz kommt, werden diese Werte angesetzt.¹⁵⁴

Folglich wird ein Beispiel für eine Verkehrswertermittlung einer fiktiven bestandsfreien Eigentumswohnung mittels Sachwertverfahren in drei unterschiedlichen Stockwerkslagen dargestellt. Zu Beginn werden einige Eingangsparameter festgelegt, mit denen dann die Bewertung durchgeführt wird. Diese drei Bewertungen basieren auf fiktiven Werten und sollen lediglich dazu dienen, den Wertunterschied dreier identer Wohnungen in unterschiedlichen Stockwerkslagen aufzuzeigen.

¹⁵⁰ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S.167

¹⁵¹ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S.167

¹⁵² Funk, Interview, 26.09.2018

¹⁵³ Nagl, Interview, 17.09.2018

¹⁵⁴ Strafella, Interview, 04.09.2018

Eingangsparameter für die Bewertung:

Stichtag	2018
Baujahr des Gebäudes	1990
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
bisherige Nutzungsdauer	28 Jahre
Restnutzungsdauer	52 Jahre
Zustand & Ausstattung	sehr guter Zustand und sehr gut ausgestattet

Tabelle 5: Eingangsparameter für die fiktive Bewertung von drei Wohnungen (eigene Darstellung)

Mittels Vergleichswertverfahren wird von umliegenden und vergleichbaren Liegenschaften ein Grundkostenanteil für das 1.Obergeschoß von € 1.607,00 /m² ermittelt. Nach Gesprächen mit Immobiliensachverständigen werden im Bewertungsalltag oftmals unterschiedliche prozentuelle Zu- und Abschläge in Ansatz gebracht, um den Grundkostenanteil an das jeweilige Geschoß anzupassen. Die folgende Tabelle stellt die Zu- und Abschläge in der gegenständlichen Bewertung dar. Liegen für das zu bewertende Geschoß keine Daten vor, so werden die Grundkostenanteile prozentuell abgeleitet. In folgender Tabelle wurde ein Grundkostenanteil für das 1.Obergeschoß mittels Vergleichswertverfahren ermittelt und die restlichen Werte werden, wie nach Meinung einiger Sachverständigen gut begründbar, rechnerisch hergeleitet. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass diese Werte nicht dem reinen Bodenwertanteil entsprechen, sondern hier bereits die stockwerksabhängigen wertbeeinflussenden Umstände (Zu-/Abschläge bzgl. Lichteinfall, Lärmbeeinträchtigung, Ausrichtung/Ausblick, etc.) miteinbezogen sind, wodurch die angeführten unterschiedlichen Prozentsätze zu erklären sind.

Geschoß	Ansatz	GKA
Kellergeschoß	25,0%	€ 401,75 /m ²
Erdgeschoß	45,0%	€ 723,15 /m ²
Mezzanin	90,0%	€ 1.446,30 /m ²
1.Obergeschoß	100,0%	€ 1.607,00 /m ²
2.Obergeschoß	110,0%	€ 1.767,70 /m ²
3.Obergeschoß	120,0%	€ 1.928,40 /m ²
Dachgeschoß	150,0%	€ 2.410,50 /m ²

Tabelle 6: Unterschiede der Grundkostenanteile je Stockwerkslage (eigene Darstellung nach ExpertInnen Interview mit einem Immobiliensachverständigen)

Folgende Abbildungen stellen die üblichen Bewertungsschritte eines Sachwertverfahrens in der Immobilienbewertung dar.

85 m ² Wohnung im Erdgeschoß				
Sachwertverfahren				
Herstellungskosten	NFI: 85,00 m ²	€ 2.000 /m ²	€	170.000
allg. Liegenschaftsteile	10,00%	€ 200 /m ²	€	17.000
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI: 85,00 m ²	€ 2.200 /m ²	€	187.000
= ungekürzter Herstellungswert			€	187.000
- Baumängel und -schäden			€	-
= gekürzter Herstellungswert			€	187.000
- Alterswertminderung	ROSS	RestND 52 J.	-€	44.179
= Zwischenwert			€	142.821
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,00	0,0000	€	-
= Gebäudesachwert			€	142.821
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			€	-
=Bauwert			€	142.821
+ Bodenwert	85,00 m ²	€ 723,- /m ²	€	61.468
= Sachwert			€	204.289
+/- Rechte und Lasten			€	-
= Zwischenwert			€	204.289
+/- Marktanpassung			€	-
= Verkehrswert			€	204.289
= Verkehrswert gerundet			€	204.000
Plausibilitätsprüfung				
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				rd. € 2.403,- /m ²

Tabelle 7: Bewertung einer 85 m² Wohnung im Erdgeschoß
(eigene Darstellung)

85 m ² Wohnung im 1.Obergeschoß				
Sachwertverfahren				
Herstellungskosten	NFI: 85,00 m ²	€ 2.000 /m ²	€	170.000
allg. Liegenschaftsteile	10,00%	€ 200 /m ²	€	17.000
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI: 85,00 m ²	€ 2.200 /m ²	€	187.000
= ungekürzter Herstellungswert			€	187.000
- Baumängel und -schäden			€	-
= gekürzter Herstellungswert			€	187.000
- Alterswertminderung	ROSS	RestND 52 J.	-€	44.179
= Zwischenwert			€	142.821
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,00	0,0000	€	-
= Gebäudesachwert			€	142.821
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			€	-
=Bauwert			€	142.821
+ Bodenwert	85,00 m ²	€ 1.607,- /m ²	€	136.595
= Sachwert			€	279.416
+/- Rechte und Lasten			€	-
= Zwischenwert			€	279.416
+/- Marktanpassung			€	-
= Verkehrswert			€	279.416
= Verkehrswert gerundet			€	279.000
Plausibilitätsprüfung				
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				rd. € 3.287,- /m ²

Tabelle 8: Bewertung einer 85 m² Wohnung im 1. Obergeschoß
(eigene Darstellung)

85 m ² Wohnung im Dachgeschoß				
Sachwertverfahren				
Herstellungskosten	NFI: 85,00 m ²	€ 2.000 /m ²	€	170.000
allg. Liegenschaftsteile	10,00%	€ 200 /m ²	€	17.000
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI: 85,00 m ²	€ 2.200 /m ²	€	187.000
= ungekürzter Herstellungswert			€	187.000
- Baumängel und -schäden			€	-
= gekürzter Herstellungswert			€	187.000
- Alterswertminderung	ROSS	RestND 52 J.	-€	44.179
= Zwischenwert			€	142.821
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,00	0,0000	€	-
= Gebäudesachwert			€	142.821
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			€	-
=Bauwert			€	142.821
+ Bodenwert	85,00 m ²	€ 2.411,- /m ²	€	204.893
= Sachwert			€	347.714
+/- Rechte und Lasten			€	-
= Zwischenwert			€	347.714
+/- Marktanpassung			€	-
= Verkehrswert			€	347.714
= Verkehrswert gerundet			€	348.000
Plausibilitätsprüfung				
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				rd. € 4.091,- /m ²

Tabelle 9: Bewertung einer 85 m² Wohnung im Dachgeschoß
(eigene Darstellung)

Wie unschwer zu erkennen ist, unterscheiden sich die Verkehrswerte dieser drei Wohnungen eindeutig. Dies begründet sich in diesem Fall in den Unterschieden der Grundkostenanteile. Folglich die drei Bewertungsergebnisse kurz dargestellt:

85 m ² Wohnung im Erdgeschoß:	€ 204.000,-	entspricht	rd. € 2.403,- /m ²
85 m ² Wohnung im 1.Obergeschoß:	€ 279.000,-	entspricht	rd. € 3.287,- /m ²
85 m ² Wohnung im Dachgeschoß:	€ 348.000,-	entspricht	rd. € 4.091,- /m ²

6.1.1 Analyse der Preisunterschiede je Stockwerkslage nach Kauftransaktionen

Folglich werden über 220 Kauftransaktionen (zur Verfügung gestellt von der IMMOUnited GmbH) von den vier ausgewählten (Wohn-) Liegenschaften hinsichtlich der Preisunterschiede nach Stockwerkslagen im Detail untersucht. Eine entsprechende Meinung von ExpertInnen ist in den vorangegangenen Seiten dieser Arbeit bereits festgehalten. Die Daten wurden bereinigt und sortiert (Subtraktion von Kosten für Einbauküchen, etwaiges Mobiliar und Stellplätzen), um bei allen Wohnungspreisen von denselben Werten (€/m² Nutzfläche) ausgehen zu können. Anschließend wurden die Werte je Wohnung in €/m² Nutzfläche ausgewertet. Exemplarisch sind zwei Liegenschaften tabellarisch und in einem Diagramm (mit linearer Trendlinie) dargestellt.

Kaufpreise je Stockwerkslage - Petrusgasse 3-5, 1030 Wien		
Geschoß	Ø €/m ²	prozentuelle Veränderung
EG	€ 4.926,58	
1.OG	€ 5.140,84	4,3%
2.OG	€ 5.101,55	3,6%
3.OG	€ 5.478,41	11,2%
4.OG	€ 5.673,77	15,2%
DG	€ 6.131,63	24,5%

Tabelle 10: Preisunterschiede je Stockwerkslage (Petrusgasse 3-5, 1030 Wien) (eigene Darstellung)

Kaufpreise je Stockwerkslage - Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien		
Geschoß	Ø €/m ²	prozentuelle Veränderung
1.OG	€ 4.169,53	
2.OG	€ 4.525,98	8,5%
3.OG	€ 4.574,50	9,7%
4.OG	€ 4.829,52	15,8%
5.OG	€ 4.722,38	13,3%
DG	€ 5.284,93	26,8%

Tabelle 11: Preisunterschiede je Stockwerkslage (Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien) (eigene Darstellung)

In den Tabellen sind die Geschoße, die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² sowie die prozentuelle Wertänderung des jeweiligen Stockwerkes in Bezug auf das niedrigste Stockwerk zu erkennen. Bei der Petrusgasse 3-5, 1030 Wien galten die Kaufpreise des Erdgeschoßes (EG) und bei der Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien die Kaufpreise des 1. Obergeschoßes (1.OG) als Bezugswerte für die prozentuelle Wertänderung.

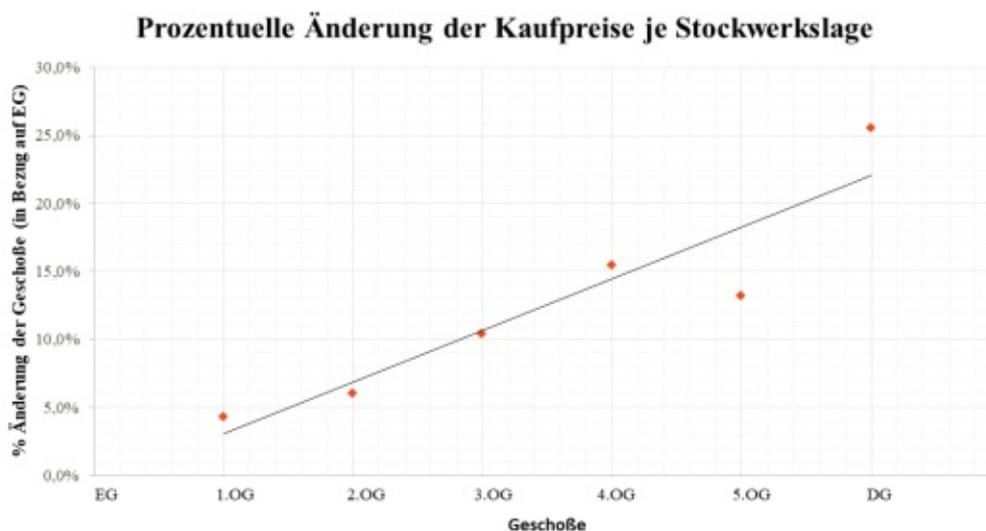


Abbildung 18: Durchschnittliche prozentuelle Preisveränderung je Stockwerkslage (eigene Darstellung)

In dem Diagramm ist der Durchschnitt der prozentuellen Änderungen beider Liegenschaften abgebildet. In der Tabelle, als auch im Diagramm, ist sehr gut erkennbar, dass es tatsächlich einen Anstieg der Preise je Stockwerkslage gibt. Speziell die Unterschiede zwischen dem letzten Regelgeschoß der Liegenschaften zu den Dachgeschoßen sind, wie auch in den Kalkulationen der Projektentwickler und den Wertansätzen der Sachverständigen erkennbar, viel höher als zwischen den restlichen Geschoßen in den Gebäuden.

Zusammenfassend ist zu erwähnen, dass die Annahme „je höher die Stockwerkslage desto höher der Preis“ nicht nur in der Theorie, den Kalkulationen von ExpertInnen und den Angeboten von Wohnimmobilien widergespiegelt wird, sondern diese Wertunterschiede auch sehr gut in den analysierten Transaktionen aus den letzten Jahren ersichtlich sind. Die Einflussfaktoren dafür sind wie schon erwähnt sehr unterschiedlich, dennoch ist aus den Analysen klar ersichtlich, dass die Preise je Stockwerk deutlich steigen. Weiters wird angemerkt, dass die Nutzwertfeststellung auch in Zukunft kein Ersatz für die unterschiedlichen Bewertungsverfahren (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren) für Immobilien ist. Der Nutzwert kann lediglich als weiterer Vergleichswert für Wohnungseigentumsobjekte herangezogen werden.

6.2 Analyse der Zu- und Abschläge der ausgewählten (Wohn-) Liegenschaften

Wie im Kapitel 5.2 *Anwendung von Zu- und Abschlägen in der Nutzwertberechnung* erläutert, ist die Verteilung von den Zu- und Abschlägen von Nutzwertfeststellung zu Nutzwertfeststellung unterschiedlich. Im folgenden Kapitel sind die Regelnutzwerte (RNW), die Zuschläge und Abschläge der vier Vergleichsliegenschaften (Erdbergstraße 176-178, Petrusgasse 3-5, Laurenzgasse 8-10 und Vivenotgasse 56) gegenübergestellt. Wie die nachstehenden Auszüge aus den Nutzwertgutachten vier ausgewählter Liegenschaften in Wien zeigen, ist klar zu erkennen, dass die Zu- und Abschläge in der Nutzwertfeststellung sehr unterschiedlich ausfallen.

RNW	Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien	Petrusgasse 3-5, 1030 Wien	Laurenzgasse 8-10, 1050 Wien	Vivenotgasse 56, 1120 Wien
Wohnung bzw. sonstige selbstständige Räumlichkeiten im OG 1:	1,00	1,00	1,00	1,00
Geschäftslokal-Verkaufsfläche:	1,20 - 1,60			
Geschäftslokal-Lager- oder -Personalfäche:	0,60 - 0,70			
Lager (Magazin) unter Terrain:	0,30 - 0,50			
Kellerabteil:	0,15 - 0,25			
Parteinkeller mit Lattenverschlag:		0,150		
Technikfläche:	0,30 - 0,50			
KFZ-Abstellplatz:		0,800	0,800	0,800
Motorrad-Abstellplatz:			0,600	
Freifläche:	0,15 - 0,25			
Loggia:		50% vom RNW	50% des WNW	50% vom RNW
Terrassen/Balkone bis 50% der Nutzfläche des zugehörigen Tops:		25% vom RNW	25% des WNW	25% vom RNW
Terrassen direkt an Feuermauer:		15% vom RNW		
AR (Terrasse):			0,400	
Terrasse (50-100 % der WNF) inkl. Pflanzenbeet:			20% des WNW	20% vom RNW
Garten:		0,050	0,100	0,10/m ² Fläche
Privater Garten bei Feuermauer:		0,030		
Pflanzenbeet:				0,10/m ² Fläche
Einlagerungsraum ohne Fenster:				0,20/m ² Fläche
Abstellraum mit Fenster im 1.DG:				0,45/m ² Fläche
ELR (Einlagerungsraum):			0,200	

Tabelle 7: Vergleich der Regelnutzwerte (RNW) zwischen den Liegenschaften (eigene Darstellung)

Betrachtet man die Vergleichstabelle der Regelnutzwerte (RNW) ist klar zu erkennen, dass alle Bewertungen von einer Bezugswohnung mit dem Regelnutzwert 1,00 ausgehen. Wie man auch bei der Liegenschaft in der Erdbergstraße erkennen kann, ist der Regelnutzwert von Geschäftslokalen immer höher als bei Wohnungen. Bei den KFZ Abstellplätzen, bei Terrassen-/Balkonflächen sowie bei den Loggiaflächen, falls vorhanden, sind die Regelnutzwerte ebenfalls in der gleichen Höhe festgelegt. Dennoch ist auch ersichtlich, dass die Bezeichnung und in Folge auch die Höhe der RNW teilweise sehr unterschiedlich sind. Beispielsweise unterscheiden die Nutzwertgutachten zwischen Kellerabteil und Einlagerungsraum. Weiters sind die Festlegungen hinsichtlich der Gartenflächen unterschiedlich angesetzt. Darüber hinaus sollte man untersuchen, was in diesem Fall den Unterschied zwischen Freiflächen (Erdbergstraße) und den Gartenflächen (Petrusgasse, Laurenzgasse, Vivenotgasse) betrifft. Hier sollte man sich auch Gedanken über den Grad der Nutzbarkeit dieser Frei-/Gartenflächen machen. Ist der Grad der Nutzbarkeit dieser Flächen gleich, wäre es sinnvoll, bei den dafür vorgesehenen Zu- und Abschlägen einen ähnlicheren oder sogar denselben Wert in Ansatz zu bringen.

Abschläge	Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien	Petrusgasse 3-5, 1030 Wien	Laurengasse 8-10, 1050 Wien	Vivenotgasse 56, 1120 Wien
Stockwerksabschlag für EG:	-15,00%			
Straßenlage:	-10,00%	-5,00%	-5,00%	
tlw. Straßenlage:	-5,00%	-2,50%		
Souterrain:	-20,00%			
EG-Lage:	-10,00%	-5,00%	-10,00%	-10,00%
Mezzanin:	-5,00%			
Haus ohne Lift: je Stockwerk über OG 1:	-2,50%			
ohne Zentral-/Etagenheizung:	-10,00%			
ohne Bad:	-10,00%			
kein Abstellraum:			-2,50%	-2,50%
kein Schrankraum:			-2,50%	
fehlende Loggia:			-2,50%	
fehlender Balkon:			-10,00%	-5,00%
tlw. Nordlage:	-5,00%			
Nordwestlage Lichteinfallbeeinträchtigung durch Hofbaukörper:			-5,00%	
unter Terrasse/Flachdach oder über Durchfahrt/Durchgang:	-5,00%		-5,00%	-2,50%
Lage neben offener Durchgang/Durchfahrt (Rampe, Garage):			-2,50%	
schlecht belichtet/belüftet:	-5,00%			-2,50%
Bad ohne Tageslicht:				-2,50%
Dachschrägen/-gaupen:	-5,00%	-2,5 bis -30%	-10,00%	
übergroße Flächen :	-10,00%			-5,00%
Bad und WC in einem Raum:	-2,50%	-5,00%		-2,50%

Tabelle 8: Vergleich der Abschläge zwischen den Liegenschaften (eigene Darstellung)

Bei den Abschlägen sind die Unterschiede zwischen den Liegenschaften teilweise gut begründet und verständlich. Hinsichtlich der EG-Lage und dem Stockwerksabschlag für EG, bezogen auf die Erdbergstraße, ist zu erwähnen, dass hier aufgrund folgender Tatsache unterschiedliche Abschläge für scheinbar dieselbe Eigenschaft vorgenommen wurden. Bei der EG-Lage (5. Zeile der Tabelle 9) handelt es sich um Wohnungseigentumsobjekte, die gänzlich im Erdgeschoß liegen und der Stockwerksabschlag für EG (1. Zeile der Tabelle 9) kommt folglich zur Anwendung, wenn ein Teil des Wohnungseigentumsobjekts (Beispiel ist hier eine Maisonette Wohnung) im Erdgeschoß liegt. Beim Abschlag hinsichtlich der Straßenlage lassen sich die Unterschiede in den Abschlägen damit begründen, wie hoch die Lärmbelastung, das Verkehrsaufkommen, etc. auf dieser gegenständlichen Straße ist.

Dennoch sind manche andere Aspekte eher unerklärlich, warum hier unterschiedlich hohe Abschläge vorgenommen wurden. Bei den Abschlägen hinsichtlich „schlecht belichteten/belüfteten Räumen“, bei „Bädern ohne Tageslicht“ und bei dem Aspekt „Bad und WC in einem Raum“ sollte man sich Gedanken darüber machen, warum es hier Unterschiede in den Abschlägen gibt. Bäder ohne Tageslicht oder Räume, in denen das Bad und WC zusammengefasst sind, sollten in allen Liegenschaften denselben prozentuellen Abschlag erhalten.

Zuschläge	Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien	Petrusgasse 3-5, 1030 Wien	Laurengasse 8-10, 1050 Wien	Vivenotgasse 56, 1120 Wien
Stockwerkszuschlag für Geschoß über OGI:	+ 5,00%	+2,5% - +10%		
Lage Terrassengeschoß, Terrassen:			+ 15,00%	+ 10,00%
Lage ausschließlich im Innenhof:				+ 5,00%
gute Raumkonfiguration:	+ 10,00%			
gute Sichtbarkeit (Geschäft):	+ 10,00%			
barrierefrei (Geschäft, Büro, Amt, Ordination):	+ 2,50%			
zusätzliches WC:	+ 5,00%	+ 2,50%		+ 5,00%
zusätzliches Bad:	+ 5,00%	+ 5,00%		+ 5,00%
zusätzliches Bad mit WC bzw. Bidet:		+ 7,50%		
bessere Ausstattung:	+ 10,00%			
zusätzliche Schranknische:				+ 2,50%
zusätzliche Dusche im WC:		+ 2,50%		
zusätzlicher Balkon oder Terrasse:	+ 20,00%		+ 10,00%	
Loggia:				+ 2,50%
Alleingarten:	+ 10,00%			
Anschluss an Garten:		+ 10,00%		
Garten rampiert:			+ 2,50%	
Garten, Pflanzenbeet, Sträucher:			+ 5,00%	+ 2,50%
Pflanzenbeet:			+ 1,50%	
kleine Flächen (<39m²):	+ 20,00%			

Tabelle 9: Vergleich der Zuschläge zwischen den Liegenschaften (eigene Darstellung)

Bei den Zuschlägen ist die Problematik sehr ähnlich. Manche Unterschiede in Zuschlägen zwischen den Liegenschaften sind begründet, logisch und auch notwendig. Folglich werden nun zwei Beispiele dargelegt. Einerseits ist es beispielsweise bei Gärten und Pflanzenbeeten wichtig, immer genau untersuchen, ob diese nutzbar (also bepflanzt) sind. Denn besser nutzbare Grünflächen sollten auch einen höheren Zuschlag bekommen, als Flächen, die „schlechter“ nutzbar sind.

Andererseits ist es bei Zuschlägen hinsichtlich eines „zusätzlichen Balkons oder Terrasse“ unerklärlich, warum hier zwischen den Liegenschaften in der Erdbergstraße und der Laurengasse ein prozentueller Unterschied von 10% gegeben ist.

Weiters sind die Zuschläge für eine „bessere Ausstattung“ oder „gute Konfiguration“ zu hinterfragen. Selbstverständlich können hier bei diesen Nutzwertfeststellungen die Unterschiede in den Bezugswohnungen liegen, dennoch könnte man Überlegungen anstellen, ob es bei allen Liegenschaften einen Zuschlag für beispielweise eine „gute Konfiguration“ geben sollte.

Zusammenfassend kann reflektiert werden, dass eine Vereinheitlichung der Regelnutzwerte, der Zuschläge und der Abschläge nicht sinnvoll ist, aber dennoch sollte bei manchen Aspekten die Bandbreite der prozentuellen Zu- und Abschläge weiter eingeschränkt beziehungsweise eine gesamtheitliche Linie gefunden werden. Gerade bei Neubauwohnungen, die in den meisten Fällen denselben Standards entsprechen, könnte man wohnungsbezogene Zu- und Abschläge vereinheitlichen und zusammenfügen. Ein anderer Lösungsweg wäre darüber hinaus ein Katalog, in dem klare Aspekte angeführt sind, die einen Zu- und Abschlag in einer entsprechenden Höhe regeln.

6.3 Analyse der Korrelation zwischen Nutzwerten und Wohnungspreisen

6.3.1 Methodik

Zur mathematischen Beurteilung der Korrelation zwischen Nutzwerten und Kaufpreisen sind mathematische Grundbegriffe und Formeln notwendig. Die Analyse wurde mittels Excel durchgeführt, welches bereits vordefinierte Formeln beinhaltet, jedoch sind im Folgenden die notwendigen Begriffe kurz erläutert.

Anhand von Scatterplots beziehungsweise graphischer Darstellung in einem Koordinatensystem lassen sich die „Art“ eines möglichen Zusammenhangs und auch die „Stärke“ eines möglichen Zusammenhangs graphisch darstellen. Dieser Zusammenhang kann mathematisch durch eine Kennzahl, den (Stichproben-) Korrelationskoeffizient, berechnet werden, welcher den linearen Zusammenhang zwischen zwei Ausprägungen ermittelt.

Der Korrelationskoeffizient r_{xy} einer Stichprobe (x_i, y_i) , wobei $i = 1, 2, \dots, n$, wird durch die Formel

$$r_{xy} = \frac{1}{n-1} \cdot \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_i - \bar{x}}{s_x} \right) \left(\frac{y_i - \bar{y}}{s_y} \right) = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \cdot \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}$$

definiert, wobei die Kennzahl s_x die Stichprobenstreuung (oder Standardabweichung) bezeichnet. Diese ist die positive Wurzel aus der Varianz:

$$s_n = \sqrt{s_n^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x}_n)^2} \quad 155$$

Die Kennzahl \bar{x}_n stellt den arithmetischen Mittelwert dar, welcher durch

$$\bar{x}_n = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

definiert ist.¹⁵⁶ Der Korrelationskoeffizient liegt dabei immer im Bereich $-1 \leq r \leq 1$.

Das Vorzeichen des Korrelationskoeffizienten gibt Auskunft über die Richtung der Assoziation. Ein positiver Korrelationskoeffizient bedeutet, dass ein positiver Zusammenhang besteht, welcher graphisch als steigende Punkte im Koordinatensystem erkennbar ist. Ist ein Merkmal x_i größer als

¹⁵⁵ Gurker, Statistik und Wahrscheinlichkeitstheorie für Informatik, S. 36

¹⁵⁶ Gurker, Statistik und Wahrscheinlichkeitstheorie für Informatik, S. 30

der Durchschnitt \bar{x} , so ist auch das Merkmal y_i tendenziell größer als der Durchschnitt \bar{y} . Im Gegensatz dazu bedeutet ein negativer Koeffizient eine fallende graphische Darstellung und eine gegenteilige Assoziation, das heißt, ist ein Merkmal größer als der Durchschnitt, so ist das andere Merkmal tendenziell kleiner als der Durchschnitt.¹⁵⁷

Der Absolutwert des Korrelationskoeffizienten liefert Information über die Stärke des Zusammenhangs. Desto näher der Korrelationskoeffizient an den Randwerten 1 beziehungsweise -1 liegt, desto weniger Streuung ist in einer graphischen Darstellung erkennbar. Das bedeutet, dass die Ausprägungen umso schöner an einer linearen Funktion liegen und kaum voneinander abweichen. Umso näher der Wert bei 0 liegt, umso schwächer ist ein linearer Zusammenhang.¹⁵⁸

6.3.2 Ergebnis Korrelationsanalyse

Bei der Analyse zwischen den Nutzwerten und den Kaufpreisen der Wohnungen wurden alle Kauftransaktionen der vier ausgewählten (Wohn-)Liegenschaften analysiert. Dabei wurde eine Korrelationsanalyse zwischen den Nutzwerten und den Kaufpreisen der einzelnen Wohnungen durchgeführt. Einerseits wurden die Daten jeder Liegenschaft berechnet und andererseits alle Daten über alle vier Liegenschaft in einer Korrelationsberechnung analysiert.

Korrelation zwischen Kaufpreisen und Nutzwerten		
Adresse	Fallzahl	Korrelationskoeffizient
Petrusgasse 3-5, 1030 Wien	68	0,95
Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien	46	0,95
Laurengasse 8-10, 1050 Wien	53	0,85
Vivenotgasse 56, 1120 Wien	37	0,93
Mittelwert Korrelationskoeffizient der vier Liegenschaften		0,92
Korrelationskoeffizient aller Datensätze	204	0,90

Tabelle 10: Korrelation zwischen Kaufpreisen und Nutzwerten (eigene Darstellung)

Wie man bei genauer Betrachtung der einzelnen Korrelationskoeffizienten erkennen kann, herrscht zwischen den Nutzwerten und den Kaufpreisen ein sehr starker Zusammenhang. Dies spiegelt die Tatsache wider, dass der Nutzwert, neben seiner Funktion als gebäudeimmanenter Wertmesser, auch eine gewisse Aussagekraft hinsichtlich der Wertigkeiten von Wohnungen besitzt.

¹⁵⁷ Gurker, Statistik und Wahrscheinlichkeitstheorie für Informatik, S. 50f

¹⁵⁸ Gurker, Statistik und Wahrscheinlichkeitstheorie für Informatik, S. 53

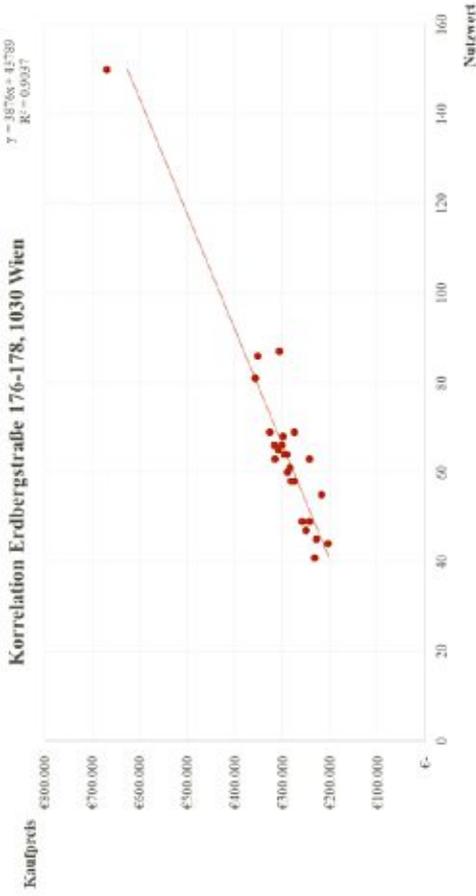


Abbildung 19: Korrelation Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien (eigene Darstellung)

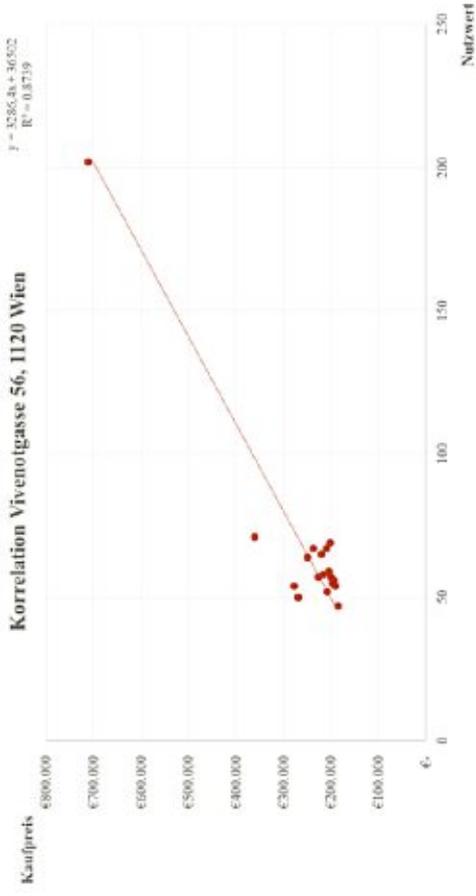


Abbildung 20: Korrelation Vivenotgasse 56, 1120 Wien (eigene Darstellung)

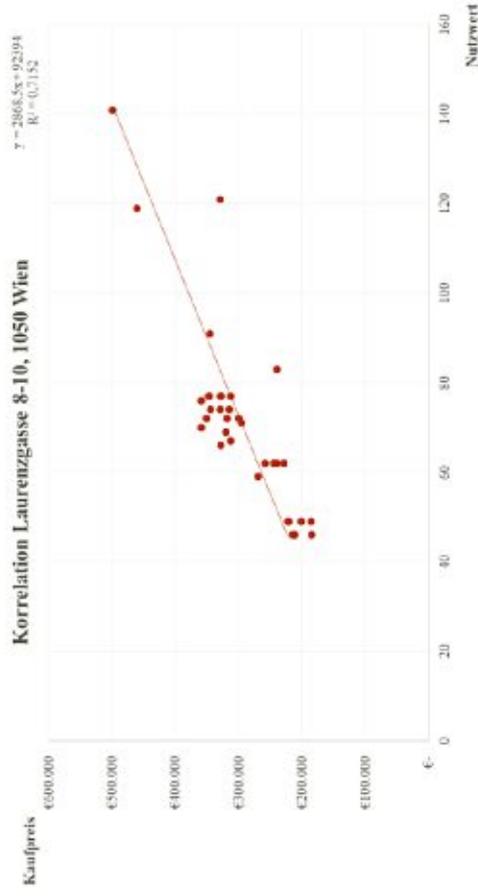


Abbildung 21: Korrelation Laurenzgasse 8-10, 1050 Wien (eigene Darstellung)

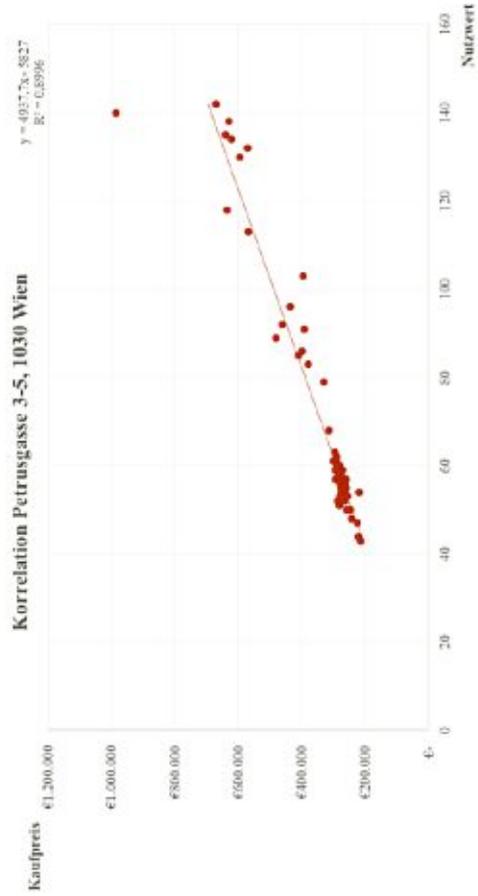


Abbildung 22: Korrelation Petrusgasse 3-5, 1030 Wien (eigene Darstellung)

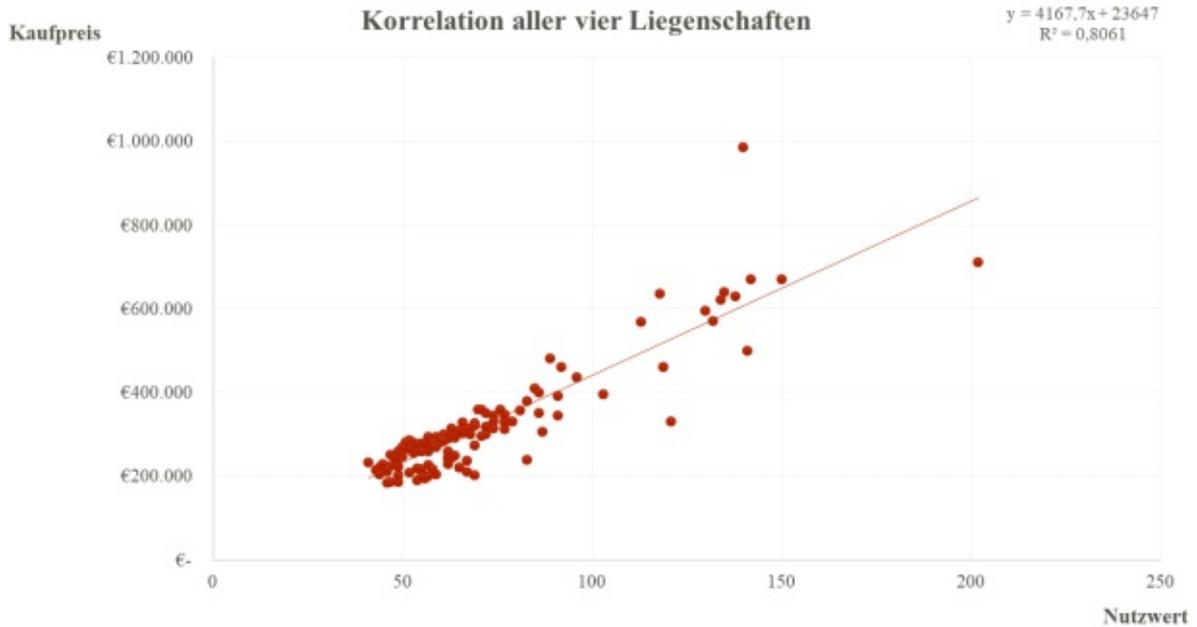


Abbildung 19: Korrelation aller Datensätze (eigene Darstellung)

Ob zwischen den untersuchten Variablen ein scheinbar rein zufälliger Zusammenhang besteht oder ob der Zusammenhang in Wirklichkeit von hoher Wahrscheinlichkeit ist, wird mittels der Kennzahl der Signifikanz bestimmt. Die Signifikanz wird von der Irrtumswahrscheinlichkeit abgeleitet. Zu interpretieren ist die Irrtumswahrscheinlichkeit folgendermaßen. Ist die Irrtumswahrscheinlichkeit zum Beispiel kleiner 1%, so bedeutet dies, dass die berechnete Korrelation zweier Variablen in weniger als 1% zufällig besteht.

Bei den in dieser Arbeit untersuchten Stichproben liegt die Irrtumswahrscheinlichkeit aller berechneten Korrelationen in einer Größe von E^{-11} oder sogar noch kleiner.

Die dargestellten Abbildungen zeigen das Ergebnis der Korrelationsanalyse der angeführten Liegenschaften. Diese Diagramme sollen zur besseren Verständlichkeit der Ergebnisse dienen. Wie am Anfang des Kapitels bereits erwähnt, wurden rund 220 Kaufverträge aller vier Liegenschaften und die dazugehörigen Nutzwertgutachten (zur Verfügung gestellt von der IMMOUnited GmbH) gegenübergestellt und analysiert.

7. Conclusio und Ausblick

Ziel dieser Arbeit war es, die Nutzwertfeststellung bei Begründung von Wohnungseigentum im Detail zu untersuchen. Zentrale Aspekte bestanden darin, zu überprüfen, ob die Nutzwertfeststellung eine adäquate Methode darstellt, ihren Nutzen bezugnehmend auf den heutigen Stand der Technik zu erfüllen. Darüber hinaus waren die Aspekte der Nutzflächenberechnung und der Zu- und Abschläge sehr zentral. Warum gibt es hier immer wieder große Unterschiede (bezogen auf die Nutzflächenberechnung und die Zu- und Abschläge bei der Nutzwertberechnung) bei den Nutzwertfeststellungen unterschiedlicher Liegenschaften? Obliegt diese Tatsache lediglich der unterschiedlichen subjektiven Betrachtungsweise von Sachverständigen oder sind diese Unterschiede durch andere Faktoren begründbar? Des Weiteren wurden in dieser Arbeit die Preisunterschiede von Wohnungen zwischen den unterschiedlichen Stockwerkslagen untersucht und in weiterer Folge auch das Verhältnis beziehungsweise die Korrelation der Nutzwerte zu den Kaufpreisen der Wohnungen.

Bezugnehmend auf die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit, ob und wie sichergestellt werden kann, dass die am Markt eingesetzten Nutzwertfeststellungen /-berechnungen von (Wohn-) Immobilien dem heutigen Stand der Technik entsprechen, kann eindeutig festgestellt werden, dass die Nutzwertfeststellung ihren Zweck gut erfüllt, aber dennoch einige Teilaspekte zu hinterfragen sind. Basierend auf der soeben angeführten Forschungsfrage, wurden im Laufe der Arbeit weitere Teilfragen und Hypothesen formuliert und aufgestellt. Die Antworten, die auf diese Teilfragen und Hypothesen erarbeitet wurden, führen zur Beantwortung der zentralen Forschungsfrage.

Das Kapitel 6.1 beschäftigt sich mit den Kaufpreisen identer Wohnungen, die sich in gleichen Gebäuden und selber Ausrichtung an Himmelsrichtungen, jedoch in verschiedenen Stockwerken befinden, am Markt allerdings oftmals unterschiedlich gelistet werden. Ebenso wurde beleuchtet, ob und wie sich der Lageunterschied in den Nutzwerten widerspiegelt. Im Zuge der Bearbeitung konnten die Preisunterschiede für verschiedene Stockwerkslagen klar verifiziert werden. Bereits bei Projektkalkulationen von Immobilienentwicklern, sowie bei Bewertungen von Sachverständigen werden die unterschiedlichen Stockwerkslagen in den Berechnungen berücksichtigt. In der Nutzwertberechnung spiegeln sich die Unterschiede deutlich in den stockwerkslagenbezogenen Zu- und Abschlägen wider. So werden beispielsweise bei Liegenschaften mit Straßen- und Hofgebäuden verschiedene Zuschläge je nach Ausrichtung herangezogen (4.OG hofseitig wird oftmals besser bewertet als 4.OG straßenseitig).

Zur Frage, ob man von einem Nutzwert auf einen Kaufpreis oder umgekehrt von einem Kaufpreis auf einen Nutzwert schließen kann, und ob eine Korrelation erkennbar ist, lassen sich folgende Aussagen treffen. Es ist eine Korrelation zu erkennen, wodurch bewiesen werden kann, dass man Nutzwerte und Kaufpreise prinzipiell miteinander in Verbindung bringen kann. Aufgrund der hohen Aussagekraft des Nutzwertes über eine Wohnung ist dieser begründbar sowie gerechtfertigt. Nichtsdestotrotz ist kein Rückschluss vom Nutzwert auf den Kaufpreis oder vom Kaufpreis auf den Nutzwert möglich, ohne weitere Detailinformationen über die Nutzwertberechnung oder über die Ausstattung und Qualität einer Wohnung zu kennen. Um dies zu ermöglichen, wären Komponenten wie beispielsweise der Bodenwert notwendig. In Zukunft ist jedoch durchaus ein Modell vorstellbar, in welchem weitere Komponenten (z.B. die Lage von Immobilien) berücksichtigt werden, wodurch folglich der Nutzwert eine zentrale Aussage bezüglich der Preisgestaltung machen könnte.

Eine pauschale Aussage, wie sich die Abweichungen im Nutzwert und im Kaufpreis von Stockwerk zu Stockwerk objektiv begründen lassen können, kann nicht klar formuliert werden. Dennoch kann aufgrund von Literaturstudien sowie Gesprächen und Kaufpreisanalysen die Aussage getroffen werden, dass umso höher die Stockwerkslage einer Wohnung ist, desto größer ist auch die Präferenz. Begründbar ist dies durch die Tatsache, dass die Lärm- und Emissionsbelastung niedriger ist je höher die Wohnung im Gebäude liegt. Ebenso sind eine bessere Belichtung und ein weiterer Ausblick gegeben. Weiters ist es auch ausschlaggebend, ob im Gebäude ein Lift vorhanden ist oder nicht. Diese Aspekte spiegeln sich sowohl im Nutzwert als auch im Kaufpreis wider.

Gründe, wodurch sich auftretende Preisunterschiede bei gleich / ähnlich berechneten Nutzwerten ergeben, können klar erörtert werden. Wie bereits erwähnt, ist eine sehr hohe Korrelation zwischen Nutzwerten und Kaufpreisen erkennbar. Dennoch sind Preisunterschiede bei ähnlich berechneten Nutzwerten aufgrund des Marktgeschehens (Angebot/Nachfrage, Paketkäufe, Vereinbarungen mit AltmieternInnen, etc.) zu verzeichnen. Diese angeführten Aspekte wurden ebenso in ExpertInnengesprächen bestätigt. Im Allgemeinen halten sich jedoch die Preisunterschiede in Grenzen.

Wie bereits zu Beginn der Arbeit erwähnt, wurden im Zuge der Herleitung der unterschiedlichen Forschungsfragen auch Hypothesen formuliert, welche in den folgenden Absätzen bestätigt beziehungsweise widerlegt werden.

Die zu Beginn postulierte Hypothese, dass ein Nutzwert eine sehr hohe Aussagekraft hinsichtlich der Qualität einer Wohnung hat und dadurch der Nutzwert einer Wohnung in Zukunft in einer gewissen Art und Weise als Maßzahl für Immobilienpreise am Immobilienmarkt zum Einsatz kommen sollte, kann nur partiell bestätigt werden.

Hinsichtlich der Aussagekraft bezüglich der Ausstattung und der Qualität einer Wohnung kann resümiert werden, dass der Nutzwert sämtliche Eigenschaften eines wohnungseigentumstauglichen Objektes abbildet. Dies ist auf die Art der Berechnung von Nutzwerten zurückzuführen, welche mittels Zu- und Abschlägen alle positiven sowie negativen Merkmale berücksichtigen.

Der zweite Aspekt der Hypothese stellte die Überlegung dar, den Nutzwert in Zukunft gewissermaßen als Maßzahl für Immobilienpreise zu betrachten. Im Zuge der Arbeit wurde dies jedoch widerlegt. Zu begründen ist dies durch folgende Tatsachen: Einerseits stellt der Nutzwert einen gebäudeimmanenten Wertmesser dar und kann, wie ExpertInnen bereits festgestellt haben, nicht mit Verkehrswerten oder Kaufpreisen in Verbindung gebracht werden. Andererseits müssten bei einem Modell, in dem der Nutzwert eine Maßzahl für den Immobilienpreis darstellt, weitere Einflussfaktoren wie beispielsweise der Bodenpreis, miteinbezogen werden. Das Interesse an einem Modell, in welchem Nutzwerte auch eine Aussagekraft über Immobilienpreise besitzen, ist äußerst groß, wie sich in Gesprächen mit ExpertInnen herausstellte. Es ist jedoch klar festzuhalten, dass die Modellierung in dieser Arbeit nicht berücksichtigt werden kann, da dies den Umfang einer eigenständigen Arbeit erfordern würde. Dies führt zu dem Ergebnis, dass der Nutzwert, in seiner derzeitigen Ausprägung, nicht als Maßzahl für den Immobilienpreis herangezogen werden kann.

Eine weitere Annahme, dass es sehr hohe Korrelationen zwischen Nutzwerten und den Kaufpreisen der dazugehörigen Wohnungen gibt, kann eindeutig bestätigt werden. Die Ergebnisse, der in der Arbeit angeführten Korrelationsanalyse, lassen bei allen Liegenschaften einen sehr starken Zusammenhang zwischen den Nutzwerten und den Kaufpreisen der untersuchten Wohnungen erkennen. Daraus ist abzuleiten, dass sich bei der Preisbildung von Wohnungen beziehungsweise in der Angebot- und Nachfragekomponente sowohl die qualitativen Eigenschaften (Ausrichtung nach Himmelsrichtungen, etc.) als auch die quantitativen Eigenschaften (Stockwerkslage, die Ausstattung mit Balkonen/Terrassen, etc.) einer Wohnung im Preis widerspiegeln. Obwohl viele ExpertInnen der Meinung sind, ein Nutzwert dürfe nicht mit einem Kaufpreis in Verbindung gebracht werden, ist dennoch im Ergebnis ein sehr hoher Zusammenhang zwischen diesen zwei Faktoren (Nutzwert und Kaufpreis) erkennbar.

Die dritte und letzte Hypothese, mit der sich diese Arbeit auseinandersetzt und welche sich mit der Vereinheitlichung der Zu- und Abschläge beschäftigt, ist teilweise zu bestätigen. Auch bei Liegenschaften derselben Bauträger, mit selben Errichtungsjahr und ähnlicher Lage, müssen die Zu- und Abschläge je Liegenschaft genau untersucht werden. Nach detaillierten Literaturstudien und Gesprächen mit ExpertInnen kristallisierte sich heraus, dass eine ganzheitliche Vereinheitlichung keinen Mehrwert bringen würde, da sich jede Liegenschaft in gewissen

Aspekten von anderen Liegenschaften unterscheidet. Ziel sollte es daher sein, ähnliche Zu- und Abschläge zu vereinheitlichen. Von größerer Bedeutung wäre es aber vielmehr, einen (Maßnahmen-) Katalog zu erarbeiten, in dem klargestellt wird, auf welche Aspekte bei unterschiedlichen Zu- und Abschlägen zu achten ist. Ein Leitfaden in dieser Art und Weise ist derzeit noch ausständig.

Weiters wird angemerkt, dass die Nutzwertfeststellung auch in Zukunft kein Ersatz für die unterschiedlichen Bewertungsverfahren (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren) für Immobilien ist. Der Nutzwert kann lediglich als weiterer Vergleichswert für Wohnungseigentumsobjekte herangezogen werden.

Es kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Nutzwertfeststellung, wie diese derzeit angewandt wird, eine prinzipiell gute Möglichkeit ist, Wohnungen innerhalb einer Liegenschaft miteinander zu vergleichen. Dennoch würden einige Verbesserungen, wie beispielsweise eine weitere Überarbeitung der Regelnutzwerte und der Zu- und Abschläge, mehr Transparenz, eine leichtere Verständlichkeit und eine höhere Vergleichbarkeit auch zwischen unterschiedlichen Liegenschaften mit sich bringen.

8. Verzeichnisse

8.1 Quellenverzeichnis

8.1.1 Bücher

- Bauer, Holzapfel, Pircher, Sammer (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010-2017 in Österreich, Wien
- Bienert, Funk, Bammer (2014): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl (2016): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, Wien
- Gurker (2016): Statistik und Wahrscheinlichkeitstheorie für Informatik, Wien
- Hausmann, Vonkilch (2013): Österreichisches Wohnrecht (WEG), 3. Auflage, Wien
- Illedits, Illedits-Lohr (2015): Wohnungseigentum kompakt mit Praxistipps & Musterverträgen, Wien
- Illedits/Reich-Rohrwig (2018): Wohnrecht Taschenkommentar, Wien
- Kothbauer, Sammer, Berger, Holzapfel (2017): Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 – Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, Wien
- Kranewitter (2010): Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien
- Lang, Klinger (2016): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, Wien
- Lattenmayer, Behm, Reichl-Bischoff (2011): Musterverträge Wohnungseigentum, Wien
- Lenk (2016): Wohnungseigentumsrecht, Wien
- Lenk (2010): Wohnungseigentum – Kommentar/Anträge/Entscheidungen, Wien
- Pittl (2011): Grundzüge des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, Wien
- Rainer (2017): Wohnungseigentum: so erwerben, schützen und verwalten Sie Ihr Eigentum, Wien
- Sprengnetter Austria GmbH (2018): Nutzwertfestsetzung – Grundlagen, Feldkirchen
- Trimmel (2016): Gutachten zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idF der WRN 2015 BGBl. I Nr. 100/2014 für die Liegenschaft 1030 Wien, Petrusgasse 3-5, KG 01006 Landstraße, EZ 1181, Neunkirchen
- Wangerin (2013): Bauaufnahme: Grundlagen Methoden Darstellung, Braunschweig
- Wasmuth (1932): Wasmuths Lexikon der Baukunst, Berlin

8.1.2 Wissenschaftliche (Master-) Arbeiten

- BUWOG AG, EHL Immobilien GmbH (2017): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2018, Wien
- Immobilien Scout Österreich GmbH (2017): ImmoDEX Wohnmarktübersicht Österreich, 2. Halbjahr 2017, Wien
- Feilmayr (2017): IMMOBILIENINDEX 2. Quartal 2017, Wien
- Maier (2005): Nutzwertgutachten im Vergleich – WEG 1975 vers. WEG 2002, Wiener Neustadt
- Steinbacher (2015): Nutzwertfeststellung und Nutzwertänderung bei Eigentumsobjekten, Graz
- Pudschedl, Schestauber, Schneider, Stögbauer, Wolf (2017): Österreichischer Immobilienmarkt – „Nach wie vor kein Ende des Immobilienzyklus in Sicht?, UniCredit Bank Austria AG , Wien
- Remax Austria (2019): Presseinformation Immobilienmarkt 2019, Wien
- Welley (2010): Verfahren und Durchführung der Parifizierung unter besonderer Berücksichtigung der Zu- und Abschläge bei der Nutzwertfestsetzung, Wien

8.1.3 Fachzeitschriften

- Call Gottfried, Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung der Novelle BGBl I 1997/7, wobl 1997, 224
- Würth Helmut, Pflichten des Sachverständigen bei der Nutzwert-„Errechnung“, Der Sachverständige 1997, 17

8.1.4 Rechtsgrundlagen

- ABGB, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, JGS Nr. 946/1811 idF BGBl. I Nr. 58/2018, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (10.10.2018), Wien
- MRG, Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 58/2018, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (10.10.2018), Wien

- WEG 1975, Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417/1975 idF BGBl. I Nr. 70/2002,
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002344&FassungVom=1993-12-31> (10.10.2018), Wien
- WEG 2002, Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 58/2018,
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (10.10.2018), Wien

8.1.4.1 OGH

OGH 3 Ob 11/04w	26.08.2004	MietSlg 56.543
OGH 5 Ob 168/86	17.03.1987	MietSlg 38.376
OGH 5 Ob 32/87	22.3.1988	MietSlg 40.632
OGH 5 Ob 105/88	10.01.1989	MietSlg 40.376
OGH 5 Ob 38/88	25.10.1988	Wobl1989/27
OGH 5 Ob 36,37/93	29.06.1993	
OGH 5 Ob 300/98y	15.12.1998	
OGH 5 Ob 184/03z	11.11.2003	
OGH 5 Ob 177/00s	13.07.2000	

8.1.5 Onlinequellen

- Bauer (2018): Was ist Wohnungseigentum und wo ist der Unterschied zum schlichten Eigentum?,
<https://www.immoredo.at/video/was-ist-wohnungseigentum-und-wo-ist-der-unterschied-zum-schlichten-eigentum> (03.11.2018), Wien
- Langer (2016): Warum ist das Nutzwertgutachten wichtig beim Immobilienverkauf?,
<https://immoankauf.at/nutzwertgutachten-wichtig-immobilienverkauf/> (11.08.2018), Wien
- MA 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (2006): Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002,
<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/nutzwert.pdf> (27.06.2018), Wien
- MA 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (2013): Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF,

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche-mnw.pdf>
(22.09.2018), Wien

- Lettner (2017): Nutzflächenermittlung nach WEG, MA 25/ÖNORM B 1800, <https://www.immodienstag.at/vortrag/nutzflaechenermittlung-nach-weg-ma-25-oder-oenorm-b-1800/> (22.09.2018), Wien
- Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (2018): Begriffslexikon – Nutzwertberechnung, <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990074.html> (06.10.2018), Wien

8.1.6 ExpertInneninterviews

- Projektentwickler, aufgrund der DSGVO anonymisiert (2018): Wien, 28.08.2018
- Mag. Georg Strafella (2018): Sachverständige für Immobilienbewertung, Wien, 04.09.2018
- Dipl.-Ing. Dr.techn. Franz Nagl (2018): Immobilien-Sachverständiger. Telefoninterview, Wien/Salzburg, 17.09.2018
- Dkfm Ing Peter Steppan (2018): Sachverständige für Immobilienbewertung. Wien, 19.09.2018
- Ing. Jelena Orlainsky, MSc (2018): Sachverständige für Immobilienbewertung. Wien, 19.09.2018
- Prof. (FH) Dr. Margret Funk, MRICS REV (2018): Sachverständige für Immobilienbewertung und Immobilienmaklerin. Wien, 26.09.2018

8.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Preisentwicklung Neubauwohnung Wien 2010-2017 (eigene Darstellung nach Bauer et al., 2018, S. 24)	11
Abbildung 2: Verteilung der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich (Bauer et al., 2018, S. 13)19	
Abbildung 3: Verteilung der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien (Bauer et al., 2018, S. 15).....	20
Abbildung 4: Preisbandbreiten von Neubauwohnungen in den Landeshauptstädten (Bauer et al., 2018, S. 18)	21
Abbildung 5: Transaktionszahlen im Detail & kumuliert in Wien (Bauer et al., 2018, S. 23)	23
Abbildung 6: Preise für Neubauwohnungen im zweiten Halbjahr 2017.....	24
Abbildung 7: Verteilung der Transaktionen von Neubauwohnungen nach Preisklassen im zweiten Halbjahr 2017.....	25
Abbildung 8: Preisentwicklung Neubauwohnung Wien 2010-2017 (eigene Darstellung nach Bauer et al., 2018, S. 24)	25
Abbildung 9: Nominale Preisentwicklung von Neubauwohnungen in Wien (Feilmayr, 2017, S. 3)	26
Abbildung 10: Preisentwicklung bei Neubauwohnungen der letzten vier Jahre in Wien nach Bezirken (eigene Darstellung nach Bauer et al., 2018, S. 74f)	27
Abbildung 11: Nutzfläche bei Treppen (Böhm et al., 2009, S. 51).....	37
Abbildung 12: Nutzflächen bei Trittflächen (Böhm et al., 2009, S. 53)	38
Abbildung 13: Nutzfläche bei Türnischen (Böhm et al., 2009, S. 40)	39
Abbildung 14: Nutzfläche bei Türnischen geringerer Wandstärke (Böhm et al., 2009, S. 41).....	39
Abbildung 15: Nutzfläche bei Fensternischen (Böhm et al., 2009, S. 42)	40
Abbildung 16: Nutzfläche bei sonstigen Durchbrechungen (Böhm et al., 2009, S. 44)	40
Abbildung 17: Nutzfläche bei Mauernischen (Böhm et al., 2009, S. 46)	41
Abbildung 18: Durchschnittliche prozentuelle Preisveränderung je Stockwerkslage (eigene Darstellung).....	63
Abbildung 19: Korrelation Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien (eigene Darstellung).....	70
Abbildung 20:Korrelation Vivenotgasse 56, 1120 Wien (eigene Darstellung).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 21: Korrelation Laurenzgasse 8-10, 1050 Wien (eigene Darstellung).....	70
Abbildung 22: Korrelation Petrusgasse 3-5, 1030 Wien (eigene Darstellung).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 23: Korrelation aller Datensätze (eigene Darstellung)	71

8.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beispiel einer Nutzwertfeststellung (eigene Darstellung).....	48
Tabelle 2: Auszug über Abstriche und Zuschläge bei der Nutzwertermittlung gemäß WEG 200251	
Tabelle 3: Herangezogene Liegenschaften in den Analysen (eigene Darstellung).....	57
Tabelle 4: Darstellung der Unterschiede in den Verkaufserlösen (eigene Darstellung nach ExpertInnen-Interview mit einem Projektentwickler, 2018).....	58
Tabelle 5: Eingangsparameter für die fiktive Bewertung von drei Wohnungen (eigene Darstellung).....	61
Tabelle 6: Unterschiede der Grundkostenanteile je Stockwerkslage (eigene Darstellung nach ExpertInnen Interview mit einem Immobiliensachverständigen).....	61
Tabelle 7: Bewertung einer 85 m ² Wohnung im Erdgeschoß (eigene Darstellung).....	62
Tabelle 8: Bewertung einer 85 m ² Wohnung im 1. Obergeschoß (eigene Darstellung).....	62
Tabelle 9: Bewertung einer 85 m ² Wohnung im Dachgeschoß (eigene Darstellung).....	62
Tabelle 10: Preisunterschiede je Stockwerkslage (Petrusgasse 3-5, 1030 Wien) (eigene Darstellung).....	63
Tabelle 11: Preisunterschiede je Stockwerkslage (Erdbergstraße 176-178, 1030 Wien) (eigene Darstellung).....	63
Tabelle 12: Vergleich der Regelnutzwerte (RNW) zwischen den Liegenschaften (eigene Darstellung).....	65
Tabelle 13: Vergleich der Abschläge zwischen den Liegenschaften (eigene Darstellung).....	66
Tabelle 14: Vergleich der Zuschläge zwischen den Liegenschaften (eigene Darstellung).....	67
Tabelle 15: Korrelation zwischen Kaufpreisen und Nutzwerten (eigene Darstellung).....	69

9. Anhang

9.1 Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2006) der MA 25

Selbständige Einheiten

Wohnungen (Ausstattungsmerkmale beachten)

Hausbezogene Zuschläge

Zuschlag für Lifthaus wenn sich auf einer Liegenschaft sowohl ein Haus mit als auch eines ohne Lift befindet	+10%
Zuschlag für Reihenhaus zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnungshäuser errichtet wurden	+10%
Zuschlag für Einfamilienhaus (freistehend), zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnungshäuser errichtet wurden	+20%

Wohnungsbezogene Zuschläge bzw. Abstriche

Stockwerkszuschläge bzw. -abstriche

Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	von -15% bis -30%
Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)	
... unmittelbar an der Straße	von -5% bis -15%
... nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)	von -10%
Hochparterre	
... unmittelbar an der Straße	bis -10%
... nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)	bis -5%
Erster Stock (bzw. erstes Vollgeschoss über dem Erdgeschoss)	kein Abstrich
Weitere Geschosse über dem 1. Stock	
... Haus mit Lift	kein Abstrich
... Haus ohne Lift jedes weitere Obergeschoss	je -2,5%
Liegenschaft	bis +25%
Lage innerhalb des Stockwerkes	
... Straßenlage	
... Lage an verkehrsarmer Straße	bis -5%
... Lage an verkehrsreicher Straße	von -7,5% bis -20%
... sonstige Lagen	
... Nordlage	bis -5%
... Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang	bis -5%
... Lage unter Flachdach oder Terrasse	bis -5%

Ausstattungen mit anderen Teilen der Liegenschaft

Zuschlag für Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten	bis +10%
Zuschlag für Wohnung mit Balkonen und/oder Terrassen gemäß §8 Abs. 2, Zuschlag ist in einer ganzen Zahl (mindest mit 1) auszudrücken und dem Nutzwert der Wohnung hinzuzurechnen. Berechnung des Nutzwertzuschlages für Terrasse bzw. Balkon	
... Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungs Nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	25%
Wohnnutzwertes	20%
... Nutzfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungs Nutzfläche des zugehörigen Wohnnutzwertes	15%

Zuschläge bzw. Abstriche für Ausstattungsunterschiede zur Vergleichswohnung

Zentralheizung	bis ± 10%
Bad	bis ± 10%
zusätzliches Bad	je 5%
Dusche	bis ± 5%
zusätzliche Dusche, im Wohnungsverband bei Einzelkabine	je 2,5%
WC im Wohnungsverband	bis ± 10%
zusätzlichen WC im Wohnungsverband	je 5%
Wasseranschluss im Wohnungsverband	bis ± 5%
Vorraum	± 2,5%
für bessere (schlechtere) Ausstattung und Grundrisslösung	bis ± 10%
Gangküche	-5%
Kochnische bei Einzelraumwohnung	-5%
Bad und WC in einem Raum	-2,5%
schlechte Belichtung (z.B. Feuermauernähe, enge Höfe, usw.)	bis -5%
Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen, Dachflächen- oder zurückgesetzte Fenster (Dachgauben) in der Summe	bis -15%
Gang-WC (Alleinbenützung) = Zubehör	RNW = 0,50

Zuschläge bzw. Abstriche für die Größe

Zuschlag für kleine Fläche	bis +30%
Zuschlag für große Fläche	bis -20%

Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)

des zugehörigen Wohnnutzwertes 50%

Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)

des zugehörigen Wohnnutzwertes 75%

voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)

des zugehörigen Wohnnutzwertes bis 100%

Substandardwohnung

Der Nutzwert richtet sich jeweils nach der Ausstattung der Vergleichswohnung.

Vergleichswohnung Kategorie A (Nutzfläche mind. 30m ² , automatische stationäre Heizung, zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum)	bis -30%
Vergleichswohnung Kategorie B (zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum)	bis -20%
Vergleichswohnung Kategorie C (WC, Wasseranschluss im Inneren)	bis -10%

Garage

Der Regelnutzwert (RNW) der Garage wird aus dem Regelnutzwert eines Normabstellplatzes für Kraftfahrzeuge ermittelt. Der Regelnutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug ist ein Verhältniswert, der aus dem angemessenen Mietzins/m² des Bezugsobjektes (meist einer durchschnittlichen Wohnung auf der Liegenschaft) und dem angemessenen Mietzins/m² eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug in Garagen berechnet wird. Die Höhe ist von der Ortslage der Liegenschaft abhängig.

Lt. § 8 Abs. 3 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten rechnerisch nicht übersteigen.

Garage mit bis zu zwei Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge. Zur Ermittlung des Nutzwertes wird der Regelnutzwert des Normabstellplatzes für Kraftfahrzeuge mit der Gesamtnutzfläche der Garage multipliziert.
Sammelgarage mit mehr als zwei Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge als Einheit. Bei der Ermittlung des Nutzwertes einer Sammelgarage ist vorerst der Nutzwert eines jeden Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge und dann die Summe der Nutzwerte der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zu ermitteln. Dann ist die Bruttofläche der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (=2fache Nettofläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug) zu berechnen, und die Differenz zwischen Garagengesamtnutzfläche (inkl. der Abfahrts- bzw. Auffahrtsrampe und Schleuse) und der Bruttofläche der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zu bilden. Der ermittelte positive Differenzbetrag ist mit 1/3 des RNW für den Abstellplatz eines Kraftfahrzeugs in Garagen zu multiplizieren und der Summe der Nutzwerte der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zuzurechnen. Negative Differenzbeträge bleiben unberücksichtigt. Der so ermittelte Wert ist der Garagennutzwert.
Garagen in zwei Geschossen. Ermittlung des Nutzwertes eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge wie bei Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen.
Garagen mit Doppelabstellplätzen für Kraftfahrzeuge übereinander. Ermittlung des Nutzwertes eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge wie bei Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen. Zur Ermittlung der Bruttofläche des Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge ist die 3fache Nettofläche eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Rechnung zu stellen. Bei der Ermittlung der Garagennutzfläche ist auch die 2. Ebene des Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge zu berücksichtigen.
Garagen mit Doppelabstellplätzen für Kraftfahrzeuge hintereinander. Ermittlung des Nutzwertes der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge wie bei Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen. Zur Ermittlung der Bruttofläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug ist die 3fache Nettofläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug in Rechnung zu stellen.

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Der Regelnutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug ist ein Verhältniswert, der aus dem angemessenen Mietzins/m² des Bezugsobjektes (meist einer durchschnittlichen Wohnung auf der Liegenschaft) und dem angemessenen Mietzins/m² eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen berechnet wird. Die Höhe ist von der Ortslage der Liegenschaft abhängig.

Lt. § 8 Abs. 3 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten rechnerisch nicht übersteigen.

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Sammelgaragen (mehr als 1 Abstellplatz für Kraftfahrzeuge). Der Regelnutzwert des Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge wird mit der Nettofläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug multipliziert.	
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen mit mehr Geschossen ohne Personenlift. Abschlag beim RNW für den Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug in tiefergelegenen Geschossen ab dem 2. Tiefgeschoss	je -2,5%

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge übereinander

unterer Abstellplatz für Kraftfahrzeuge vom RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen	ca. 70%
oberer Abstellplatz für Kraftfahrzeuge vom RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen	ca. 80%
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge hintereinander, beide Abstellplätze für Kraftfahrzeuge vom RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen. Diese können jedoch nur 1 WEB zugeordnet werden.	ca. 80%
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien des RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen	bis 50%
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien (überdacht) des RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen	bis 75%

Tankstellenanlagen (Verkaufsraum mit WC)

RNW richtet sich nach der Lage der Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt.

Freiflächen (inkl. Der Insel für Zapfsäulen)	25% des RNW
Arbeitsboxen, Lager	50% des RNW

Geschäftslokal (Verkaufsräume, mit WC und Vorräum)

Im Regelfall soll das Verhältnis Nutzwert / m² zwischen der Vergleichswohnung und Geschäftsräumen 1:2 nicht übersteigen.

Geschäftslokal im Erdgeschoss RNW richtet sich nach der Lage der Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt.
Geschäft in einem Obergeschoss Abstrich von 25% bis 50% des RNW eines im gleichen Haus gelegenen Erdgeschosslokales.

Lagerraum (Magazin)

RNW richtet sich nach der örtlichen Lage der Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt. Ferner nach der Lage des Raumes innerhalb des Hauses (EG, Keller, Zufahrt, Einfahrt in den Hof, etc.)

Werkstätte

RNW richtet sich nach der örtlichen Lage der Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt. Ferner nach der Lage des Raumes innerhalb des Hauses (Zufahrtsmöglichkeit), Beschaffenheit (sanitäre Einrichtungen, Umkleideräume), Ausstattung.	RNW mind. 0,50
---	----------------

Büro, Ordination

RNW richtet sich nach der örtlichen Lage des Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt.

Atelier

RNW richtet sich nach der örtlichen Lage des Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt.

Kindergarten

RNW richtet sich nach der örtlichen Lage des Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt.

Hotel, Pension, Studentenheim

RNW richtet sich nach der örtlichen Lage des Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt.

Saal, Kirche

RNW richtet sich nach der örtlichen Lage des Liegenschaft, im Verhältnis zum Bezugsobjekt.

Sauna

RNW = 0,80

Schwimmbad

überdacht (Halle)	RNW = 0,80
frei	RNW = 0,40

Zuordnungsteile (Zubehörobjekte)

Vitrine

bei voller Höhe des Geschäftslokales, des RNW des Geschäftslokales	bis 75%
--	---------

Lager als Zubehör

bei direkter Verbindung mit Geschäftslokal, Zuschlag zum RNW als selbständige Einheit.	bis +25%
--	----------

Dachbodenraum

als Wohnraum geeignet, ausgebaut, je nach Ausstattung, mit oder ohne Fenster	RNW = 0,50 bis 0,90
nicht ausgebaut, als Lagerraum, je nach Ausstattung	RNW = 0,30 bis 0,40

Kellerraum je nach Ausstattung und Lage des Fussbodenniveaus

ohne Fenster	RNW = 0,30 bis 0,40
mit Fenster	RNW = 0,35 bis 0,45

Kellerabteil (Einlagerungsraum gem. §90 der BOFW)

Lattenverschlag	RNW = 0,15
gemauert (ohne Fenster)	RNW = 0,20
gemauert (mit Fenster)	RNW = 0,25

Gartenfläche

RNW = 0,05 bis 0,10

Hoffläche je nach Nutzung und Lage der Liegenschaft

nicht überdacht	RNW = ab 0,20
überdacht	RNW = ab 0,25

Terrasse ohne direkter Verbindung mit der zugehörnden Wohnung

RNW = bis 0,25

Berechnungsregeln

Rundungsvorschriften

Gemäß § 8 Abs. 1 WEG 2002, ist der Nutzwert einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind.

Sonderbestimmung für Zuordnungsteile

Gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002 ist, wenn ein Liegenschaftsanteil gem. § 2 Abs. 3 der mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verbunden werden soll, einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmung die Zahl Eins nicht erreichen würde, der Nutzwert mit der Zahl Eins anzusetzen.

9.2 Musterbeispiel für eine Nutzwertberechnung

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 2 Z 3/4/5 WEG 2002
idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1234 Wien
Mustergasse 123
EZ 687 KG Flußberg

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF. des BGBl I Nr. 124/2006
- 2) Plan u. Bescheid vom
10.08.1964, Zl. MA 37/24 - Mustergasse 123/2/64,
07.04.2001, Zl. MA 37/24 - Mustergasse 123/2759/00
- 3) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002
des Arch. D.I. Maxi Maier vom 2.9.2002
- 4) Nutzflächenaufstellung des Arch. D.I. Maxi Maier vom 2.9.2002
- 5) Grundbuchsauszug vom 31.10.2006
- 6) Erstnutzwertgutachten des D.I. Gerhard Huber vom 21.5.2002
Vorentscheidung der MA 16 - Zentrale Schlichtungsstelle vom 24.12.2003
zur Zahl MA 16-Schli ZS 12345/2003

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß
 § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

12	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Aufgliederung lt. Baubestand:	
7	Wohnungen
1	Büro
1	Garage mit 6 Abstellplätzen f. KFZ
1	Garage mit 2 Abstellplätzen f. KFZ
2	Abstellplätze f. KFZ im Freien

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	7	7	0
Büro	1	1	0
Garage mit 6 Abstellplätzen f. KFZ	1	1	0
Garage mit 2 Abstellplätzen f. KFZ	1	0	1
Abstellplatz f. KFZ im Freien	2	1	1

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird
 kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann
 daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0	Hauswartwohnung
----------	------------------------

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

10	Abstellplätze für KFZ	
davon		
Abstellplätze f. KFZ in Garage		8
Abstellplätze f. KFZ in Garage 1		6
Garage ist selbständige Räumlichkeit		ja
Abstellplätze f. KFZ in Garage 2		2
Garage ist selbständige Räumlichkeit		nein
davon wohnungseigentumstauglich		1
davon allgemein		1
Abstellplätze f. KFZ im Freien		2
davon wohnungseigentumstauglich		1
davon allgemein		1

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentums-tauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteil	10	9	1
Lager KG	1	1	0
Balkon gem. § 2/3 WEG 2002	1	1	0
Terrasse gem. § 2/3 WEG 2002	2	1	1
Abstellraum KG	1	1	0
Gang-WC	1	1	0
Hof	1	0	1
Garten	2	2	0
Hofzufahrt	1	0	1
Hausdurchfahrt	1	0	1

Erläuterungen:

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

Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBl I Nr. 124/2006 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.
- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehör-objektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt wert-erhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4) Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 5) Der Abstellplatz f. KFZ 2 im Freien und der Abstellplatz f. KFZ 2 der Garage 2 verbleiben im allgemeinen Eigentum.
- 6) Das Lager und der Abstellraum waren aufgrund ihrer geringen wirtschaftlichen Bedeutung (§ 2 Abs. 2 WEG 2002) nur zubehörwohnungseigentumsfähig.
- 7) Neufestsetzungsgrund ist der geänderte DG-Ausbau (nunmehr 4 statt 3 Wohnungen). Die Bewertungskriterien der Nutzwertfestsetzung vom 21.5.2002 des Zivil-technikers D.I. Gerhard Palfalvy werden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.
- 8) Sämtliche anderen Objekte der Liegenschaft bleiben unverändert. An ihnen besteht lt. Grundbuchsauszug Wohnungseigentum.

RNW f. Wohnung	1,00
RWN f. Wohnung ohne WC/Wasserentnahmestelle	0,80
RNW f. Büro	1,20
RNW f. Lager u. Abstellraum im KG (Zubehör)	0,30
RNW f. Garage mit 6 Abstellplätzen f. KFZ	0,50
RNW f. Gang-WC	0,50
RNW f. Gartenanteil	0,10
RNW f. Kellerabteil	0,20
RNW f. Abstellplätze f. KFZ im Freien	0,60
RNW f. Abstellplätze f. KFZ in Garage	0,70

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

Abstriche:

A1	20,00	% f. Lage im Erdgeschoß (f. Wohneinheiten)
A2	2,50	% f. Lage im 2. Stock ohne Lift
A3	12,50	% f. Lage im DG ohne Lift
A4	5,00	% f. überwiegende Straßenlage (f. Wohneinheiten)
A5	2,50	% f. teilweise Straßenlage (f. Wohneinheiten)
A6	5,00	% f. Wohneinheit ohne Baderaum
A7	2,50	% f. Badegelegenheit u. WC in einem Raum (f. Wohnung)
A8	5,00	% f. Gangküche, Kochnische od. Wohnküche od. Einzelraumwohnung mit Kochgelegenheit
A9	10,00	% f. Dachschrägen, Dachgauben und Dachflächenfenster
A10	2,50	% f. große Fläche (größer als 130 m ² , f. Wohneinh.)

Zuschläge:

Z1	5,00	% f. neuerrichtete Wohnung im DG
Z2	2,50	% f. zusätzliches WC im Wohnungsverband

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m2
KG	G1	Garage (6 Abstellpl.f.KFZ)	0,50			0,500
EG		Abstellpl.f.KFZ 1-Garage 2	0,70			0,700
EG		Abstellpl.f.KFZ 2-Garage 2		allgemein		
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 1	0,60			0,600
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 2		allgemein		
EG	1	Wohnung mit Terrasse	0,80			0,800
EG	2	Büro	1,20			1,200
1.St.	3	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
1.St.	4	Wohnung	1,00			1,000
2.St.	5	Wohnung	1,00			1,000
2.St.	6	Wohnung	1,00			1,000
1.DG	7	Wohnung m. begehb.Flachdach	1,00			1,000
1.DG/ 2.DG	8	Wohnung mit Terrasse+Balkon				
		Anteil 1.DG	1,00			1,000
		Anteil 2.DG	1,00			1,000
1.DG/ 2.DG	9	Wohnung mit 2 Terrassen				
		Anteil 1.DG	1,00			1,000
		Anteil 2.DG	1,00			1,000

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
KG	G1	Garage(6 Abstellpl.f.KFZ)	182,62	0,500	91,00	91
EG		Abstellpl.f.KFZ 1-Garage 2	11,04	0,700	8,00	8
EG		Abstellpl.f.KFZ 2-Garage 2		allgemein		0
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 1	11,04	0,600	7,00	7
Hof		Abstellpl.f.KFZ im Freien 2		allgemein		0
EG	1	Wohnung mit Terrasse Zuschlag § 8/2 WEG 2002	66,06	0,800	53,00 2,00	
		Gang-WC	2,10	0,500	1,00	
		Gartenanteil 1	73,00	0,100	7,00	
		Kellerabteil 1	3,15	0,200	1,00	64
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Terrasse			12,17	0,200	2,00	
EG	2	Büro Lager KG Kellerabteil 2	145,08 3,57 3,22	1,200 0,300 0,200	174,00 1,00 1,00	176
1.St.	3	Wohnung mit Balkon Zuschlag § 8/2 WEG 2002	126,46	1,000	126,00 1,00	
		Kellerabteil 3	3,30	0,200	1,00	128
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Balkon			3,17	0,250	1,00	
1.St.	4	Wohnung Kellerabteil 4	122,24 1,76	1,000 0,200	122,00 1,00	123
2.St.	5	Wohnung Loggia	127,68 6,00	1,000 0,500	127,68 3,00	
		Gartenanteil 2	80,55	0,100	8,00	
		Kellerabteil 5	4,20	0,200	1,00	140
2.St.	6	Wohnung Wintergarten	124,71 12,00	1,000 0,750	124,71 9,00	
					134,00	

