



Nutzwertfestsetzung

Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002

Letzte Aktualisierung am 02. August 2021



Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.

Silver
Microsoft Partner

Sprengnetter Austria GmbH | 10.-Oktober-Straße 12 | A-9560 Feldkirchen
☎ 04276 5704 ✉ office@sprengnetter.at

Inhaltsverzeichnis

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ERMITTLUNG DER NUTZWERTE NACH DEM WEG 2002	3
Quellenangabe und Aktualisierungsstand	3
Allgemeines	3
Wohnungen.....	4
Wohnnutzfläche.....	4
Zu- und Abschläge für Lage.....	4
Reihen- oder Einfamilienhaus.....	4
Zu- und Abschläge für Ausstattungsunterschiede im Vergleich zur Regelwohnung.....	4
Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)	5
Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)	5
Voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche).....	5
Ausstattung mit offenem Balkon und/oder Terrasse.....	5
Substandardwohnung	5
Sonstige selbständige Räumlichkeiten.....	6
Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen	6
Büroräume, Ordinationen uÄ.....	6
Werkstätten	6
Lagerräume	6
PKW-Einzelgarage	6
Abgeschlossene Garagenbox in Tiefgarage.....	7
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	7
Zubehörobjekte.....	7
Gang-WC (Alleinbenützung)	7
Kellerabteil, Kellerraum	7
Dachbodenabteil, Lattenverschlag.....	7
Hausgarten	7
Lagerplatz, sonstige Freiflächen	8
Terrassen und Balkone als Zubehör	8

Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002

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

Quellenangabe und Aktualisierungsstand

Quelle: SACHVERSTÄNDIGE, Heft 3/2010

Die Veröffentlichung dieser Empfehlung erfolgt mit freundlicher Genehmigung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Aktualisierungsstand: Januar 2019

Allgemeines

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

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

Wohnungen

Wohnnutzfläche

NW/m² = 1,00

Zu- und Abschläge für Lage

unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller)	von –15 % bis –30 %
Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) unmittelbar an der Straße nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)	von –5 % bis –15 % bis –10 %
Hochparterre (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) unmittelbar an der Straße nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten)	bis –10 % bis –5 %
Erster Stock (bzw. erstes Vollgeschoss über dem Erdgeschoss)	kein Abschlag
weitere Geschoße über dem ersten Stock Haus mit Lift Haus ohne Lift: jedes weitere Obergeschoss je	kein Abschlag bis –3 %
Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassenge-schoßähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft)	bis +25 %
Nordlage bei Wohnungen	bis –5 %
Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang	bis –5 %
Lage unter Flachdach oder Terrasse	bis –5 %
direkte Straßenlage	bis –10 %

Reihen- oder Einfamilienhaus

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

Zu- und Abschläge für Ausstattungsunterschiede im Vergleich zur Regelwohnung

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

Bade- oder Duschaum (zeitgemäße Badegelegenheit iSd § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 MRG)	bis +/-10 %
WC im Wohnungsverband	bis +/-10 %
weiteres WC im Wohnungsverband	bis je +5 %
Wasseranschluss im Wohnungsverband	bis +/-5 %
Vorraum	+/-2,5 %
bessere oder schlechtere Grundrisslösung (zB Nutzflächenrelationen)	bis +/-15 %
Gangküche	bis -5 %
Kochnische bei Einzelraumwohnung	bis -5 %
Dachgeschoßwohnung: Räume mit Dachschrägen ab Raumhöhe über 1,5 m Teilflächen mit Raumhöhe weniger als 1,5 m	bis -15 % bis -80 %
baulich verbundene Spitzböden oder sonstige Stauräume	bis -90 %

Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)

40 % bis 50 % des Regelnutzwertes von 1,00

Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)

50 % bis 75 % des Regelnutzwertes von 1,00

Voll ausgestalteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)

100 % des NW/m² der betreffenden Wohnung

Ausstattung mit offenem Balkon und/oder Terrasse

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

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

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

Substandardwohnung

Darunter versteht man eine Wohnung ohne WC und/oder Wasserentnahme im Inneren. Der Nutz-

wert richtet sich jeweils nach der Ausstattung der Regelwohnung.

Regelwohnung Kategorie A (§ 15a Abs. 1 Z 1 MRG) Merkmale: Nutzfläche mindestens 30 m ² , automatische stationäre Heizung, zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische	bis –30 %
Regelwohnung Kategorie B (§ 15a Abs. 1 Z 2 MRG) Merkmale: zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische	bis –20 %
Regelwohnung Kategorie C (§ 15a Abs. 1 Z 3 MRG) Merkmale: WC und Wasseranschluss im Inneren	bis –10 %

Sonstige selbständige Räumlichkeiten

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

Geschäfts-, Verkaufs- und Gastronomieflächen

NW/m² = 1,00

sehr gute Lage, im Kernbereich einer Stadt	von +50 % bis +100 %
gute Lage, außerhalb des Ortskernes	bis +50 %
durchschnittliche Lage, Randlage	NW/m ² bis –50 %

Büroräume, Ordinationen uÄ

NW/m² von 0,90 bis 1,20

Werkstätten

NW/m² von 0,50 bis 1,00

Lagerräume

NW/m² von 0,25 bis 0,50

PKW-Einzelgarage

NW/m² von 0,50 bis 1,00

Abgeschlossene Garagenbox in Tiefgarage

NW/m² von 0,50 bis 1,00

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Abstellplatz in einem Gebäude Abschlag für Doppelparker gut nutzbar Abschlag für Doppelparker schwierig nutzbar	NW/m ² von 0,5 bis 1,0 bis –20 % bis –40 %
Abstellplatz im Freien, überdacht	60 % bis 80 % des Nutzwerts laut Abstellplatz in einem Gebäude
Abstellplatz im Freien, nicht überdacht	40 % bis 50 % des Nutzwerts laut Abstellplatz in einem Gebäude

Zubehörobjekte

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

Gang-WC (Alleinbenützung)

NW/m² von 0,40 bis 0,60

Kellerabteil, Kellerraum

Lattenverschlag	NW/m ² von 0,10 bis 0,20
gemauert, ohne Fenster	NW/m ² von 0,20 bis 0,40
gemauert, mit Fenster(n)	NW/m ² von 0,25 bis 0,45

Dachbodenabteil, Lattenverschlag

NW/m² von 0,15 bis 0,20

Hausgarten

NW/m² von 0,05 bis 0,15

Lagerplatz, sonstige Freiflächen

NW/m² von 0,10 bis 0,25

Terrassen und Balkone als Zubehör

NW/m² von 0,15 bis 0,25