

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 25

Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser,
besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung

Muthgasse 62

A-1194 Wien

DVR: 0000191 Fax: 4000-99-25026 Tel.: 4000-DW

e-mail: post@m25.magwien.gv.at

Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge

bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2006)

Stand: 1.10.2006

Bemerkt wird, dass die nachfolgenden Werte entsprechend den h.a. gemachten Erfahrungen laufend abgeändert und auf den letzten Stand gebracht werden.

Zur Ermittlung des Nutzwertes/m² für eine selbständige Einheit sind sämtliche Abstriche und Zuschläge zu summieren (einschließlich allfälliger Stockwerksabstriche).

Die bei den Wohnungen angeführten Zuschläge und Abstriche können auch bei anderen Nutzungsarten, unter Berücksichtigung der artspezifischen Unterschiede, verwendet werden.

Im Nutzwertgutachten ist jene Vergleichswohnung festzuhalten, für die der Regelnutzwert 1,0 gilt.

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

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

1. selbständige Einheiten:

1.1. Wohnung: (Ausstattungsmerkmale beachten)

1.1.1. Hausbezogene Zuschläge

1.1.1.1. Zuschlag für Lifthaus wenn sich auf einer Liegenschaft sowohl ein Haus mit als auch eines ohne Lift befindet + 10 %

1.1.1.2. Zuschlag für Reihenhaus zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnungshäuser errichtet wurden + 10 %

1.1.1.3. Zuschlag für Einfamilienhaus (freistehend), zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnungshäuser errichtet wurden + 20 %

1.1.2. Wohnungsbezogene Zuschläge bzw. Abstriche

1.1.2.1. Stockwerkszuschläge- bzw. abstriche

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

1.1.2.1.2. Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)	
1.1.2.1.2.1. unmittelbar an der Straße	von - 5 % bis - 15 %
1.1.2.1.2.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)	bis - 10 %
1.1.2.1.3. Hochparterre	
1.1.2.1.3.1. unmittelbar an der Straße	bis - 10 %
1.1.2.1.3.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten)	bis - 5 %
1.1.2.1.4. Erster Stock (bzw. erstes Vollgeschoss über dem Erdgeschoss)	kein Abstrich
1.1.2.1.5. Weitere Geschosse über dem 1. Stock	
1.1.2.1.5.1. Haus mit Lift	kein Abstrich
1.1.2.1.5.2. Haus ohne Lift jedes weitere Obergeschoss,	je - 2,5 %
1.1.2.1.6. Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschossähnliche Lage, je nach der örtlichen Lage der Liegenschaft	bis + 25 %
<u>1.1.2.2. Lage innerhalb des Stockwerkes</u>	
1.1.2.2.1. Straßenlage	
1.1.2.2.1.1. Lage an verkehrsarmer Straße	bis - 5 %
1.1.2.2.1.2. Lage an verkehrsreicher Straße	von - 7,5 % bis - 20 %
1.1.2.2.2. sonstige Lagen	
1.1.2.2.2.1. Nordlage	bis - 5 %
1.1.2.2.2.2. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang	bis - 5 %
1.1.2.2.2.3. Lage unter Flachdach oder Terrasse	bis - 5 %
<u>1.1.2.3. Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft</u>	
1.1.2.3.1. Zuschlag für Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten	bis + 10 %
1.1.2.3.2. Zuschlag für Wohnung mit Balkonen und oder Terrassen gemäß § 8 Abs. 2	
Zuschlag ist in einer ganzen Zahl (mindestens mit 1) auszudrücken und dem Nutzwert der Wohnung hinzuzurechnen.	
Berechnung des Nutzwertzuschlages für Terrasse bzw. Balkon	
1.1.2.3.2.1 Nutzfäche bis 1/2 der zugehörnden Wohnungsnutzfläche des zugehörnden Wohnnutzwertes	25 %
1.1.2.3.2.2 Nutzfäche bis 1/2 bis 1/1 der zugehörnden Wohnungsnutzfläche des zugehörnden Wohnnutzwertes	20 %

1.1.2.3.2.3 Nutzfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche
des zugehörigen Wohnnutzwertes 15 %

Beispiel:

Bestandsgegenstand	Regel- Abstr./Zuschl. nutzw.	Nutzw /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzw.	Gesamt- nutzw.
Wohnung mit Terrasse Erdge- schoss	1,00A1,A2	0,850	67,17	57,09450	
Loggia Erdgeschoss	50% vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.	0,425	6,12	2,60100	
Summe			73,29	60	
Terrasse Erdgeschoss (Zuschlag gem. § 8/2 WEG 2002)	25% vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.	0,212	9,38	2	
Summe				62	
Kellerabteil 1	0,20	0,200	3,58	1	63

Nicht baulich verbundene Terrassen siehe Zubehör.

1.1.2.4. Zuschläge bzw. Abstriche für Ausstattungsunterschiede zur Vergleichswohnung

1.1.2.4. 1. Zentralheizung	bis ± 10 %
1.1.2.4. 2. Bad	bis ± 10 %
1.1.2.4. 3. zusätzliches Bad	je + 5 %
1.1.2.4. 4. Dusche	bis ± 5 %
1.1.2.4. 5. zusätzliche Dusche, im Wohnungsverband bei Einzelkabine	je + 2,5 %
1.1.2.4. 6. WC im Wohnungsverband	bis ± 10 %
1.1.2.4. 7. zusätzliches WC im Wohnungsverband	je + 5 %
1.1.2.4. 8. Wasseranschluss im Wohnungsverband	bis ± 5 %
1.1.2.4. 9. Vorraum	± 2,5 %
1.1.2.4.10. für bessere (schlechtere) Ausstattung und Grundrisslösung	bis ± 10 %
1.1.2.4.11. Gangküche	- 5 %
1.1.2.4.12. Kochnische bei Einzelraumwohnung	- 5 %
1.1.2.4.13. Bad und WC in einem Raum	- 2,5 %
1.1.2.4.14. schlechte Belichtung (z.B. Feuermauernähe, enge Höfe, usw.)	bis - 5 %
1.1.2.4.15. Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen, Dachflächen- oder zurückgesetzte Fenster (Dachgauben) in der Summe	bis. - 15 %
1.1.2.4.16. Gang-WC (Alleinbenützung) = Zubehör	RNW = 0,50

1.1.2.5. Zuschläge bzw. Abstriche für die Größe

1.1.2.5.1. Zuschlag für kleine Fläche	bis + 30 %
1.1.2.5.2. Abstrich für große Fläche	bis - 20 %

1.1.3 Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)

des zugehörigen Wohnnutzwertes (Berechnung siehe Beispiel) 50 %

Beispiel:

Berechnung von Loggien:

Geschoß/ T. Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche, m ²	Nutzwert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
I/3	Wohnung	68,02	0,95	64,62	
	Loggia	5,25	0,48	2,52	
		73,27		67	
	Kellerabteil 3	3,22	0,30	1	68

1.1.4. Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)

des zugehörigen Wohnnutzwertes Berechnung wie Loggien.

75%

1.1.5. voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)

des zugehörigen Wohnnutzwertes Berechnung wie Loggien.

bis 100%

1.2. Substandardwohnung:

Der Nutzwert richtet sich jeweils nach der Ausstattung der Vergleichswohnung:

1.2.1. Vergleichswohnung Kategorie A (Nutzfläche mind. 30m², automatische stationäre Heizung, zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum bis - 30%

1.2.2. Vergleichswohnung Kategorie B (zeitgemäßes Bad, WC, Küche/Kochnische, Vorraum bis - 20%

1.2.3. Vergleichswohnung Kategorie C (WC, Wasseranschluss im Inneren) bis - 10%

1.3. 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.

1.3.1. 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.

1.3.2. 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 (siehe Beispiel).

Beispiel:

Berechnung einer Sammelgarage mit mehr als zwei Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge als Einheit: Garage mit 5 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, einer Gesamtnutzfläche von 160,00 m² und einer Fläche eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug von 11,50 m². Der Regelnutzwert des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug wurde als Verhältniswert zum Vergleichsobjekt mit 0,90 ermittelt.

interne Berechnung:	Nutzfläche		RNW		Nutzwert
1 Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	11,50	x	0,90	=	10
5 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge					50
Bruttofläche der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (11,50 x 2) x 5 =	115,00				
Mehrfläche (160,00 - 115,00) =	45,00	x	0,30 *)	=	14
NW Sammelgarage	160,00	x	0,40**)	=	64

*) 1/3 des Regelnutzwertes des Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge

Der Garagennutzwert ist 64.

***) Der rückgerechnete Garagenregelnutzwert ist 0,40.

1.3.3. Garagen in zwei Geschossen

Ermittlung des Nutzwertes eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge wie bei Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen (Pkt. 1.3.1.2). Weitere Berechnung wie Pkt. 1.2.2.

1.3.4. Garagen mit Doppelabstellplätzen für Kraftfahrzeuge übereinander

Ermittlung des Nutzwertes eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge wie bei Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen (Pkt. 1.3.1.3). Weitere Berechnung wie Pkt. 1.2.2. 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.

1.3.5. Garagen mit Doppelabstellplätzen für Kraftfahrzeuge hintereinander

Ermittlung des Nutzwertes der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge wie bei Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen (Pkt. 1.3.1.4). Weitere Berechnung wie Pkt. 1.2.2. Zur Ermittlung der Bruttofläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug ist die 3fache Nettofläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug in Rechnung zu stellen.

1.4. 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.

1.4.1.1 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.

- 1.4.1.2. 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 %
- 1.4.1.3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge übereinander
- 1.4.1.3.1. unterer Abstellplatz für Kraftfahrzeuge vom RNW eines Abstellplatzes für
Kraftfahrzeuge in Garagen ca. 70 %
- 1.4.1.3.2. oberer Abstellplatz für Kraftfahrzeuge vom RNW eines Abstellplatzes für
Kraftfahrzeuge in Garagen ca. 80 %
- 1.4.1.4. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge hintereinander, beide Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
vom RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen. ca. 80 %
Diese können jedoch nur 1 WEB zugeordnet werden.
- 1.4.1.5. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien bis 50 %
des RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen
- 1.4.1.6 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien (überdacht) bis 75 %
des RNW eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen

1.5. Tankstellenanlage (Verkaufsraum mit WC)

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

- 1.5.1. Freiflächen (inkl. der Insel für Zapfsäulen) 25 % des RNW
- 1.5.2. Arbeitsboxen, Lager 50 % des RNW

1.6. Geschäftslokal (Verkaufsräume, mit WC und Vorraum)

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

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

1.7. 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.).

1.8. 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, Umkleieräume), Ausstattung. RNW mind. 0,50

1.9. Büro, Ordination:

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

1.10. Atelier:

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

1.11. Kindergarten:

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

jekt.

1.12. Hotel, Pension, Studentenheim:

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

1.13. Saal, Kirche

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

1.14. Sauna:

RNW = 0,80

1.15. Schwimmbad:

1.15.1. überdeckt (Halle)

RNW = 0,80

1.15.2. frei

RNW = 0,40

2. Zuordnungsteile (Zubehörobjekte)

2.1. Vitrine

bei voller Höhe des Geschäftslokales
des RNW des Geschäftslokales

bis 75 %

2.2. Lager als Zubehör

bei direkter Verbindung mit dem Geschäftslokal
Zuschlag zum RNW als selbständige Einheit.

bis + 25 %

2.3. Dachbodenraum

2.3.1. als Wohnraum geeignet, ausgebaut, je nach Ausstattung,
mit oder ohne Fenster

RNW = 0,50 bis 0,90

2.3.2. nicht ausgebaut, als Lagerraum, je nach Ausstattung

RNW = 0,30 bis 0,40

2.4. Kellerraum je nach Ausstattung und Lage des Fußbodenniveaus

2.4.1. ohne Fenster

RNW = 0,30 bis 0,40

2.4.2. mit Fenster

RNW = 0,35 bis 0,45

2.5. Kellerabteil (Einlagerungsraum gem. § 90 der BOFW)

2.5.1. Lattenverschlag

RNW = 0,15

2.5.2. gemauert (ohne Fenster)

RNW = 0,20

2.5.3. gemauert (mit Fenster)

RNW = 0,25

2.6. Gartenfläche

RNW = 0,05 bis 0,10

2.7. Hoffläche je nach Nutzung und Lage der Liegenschaft

2.7.1. nicht überdacht

RNW = ab 0,20

2.7.2. überdacht

RNW = ab 0,25

2.8. Terrasse ohne direkter Verbindung mit der zugehörigen Wohnung

RNW = bis 0,25

3. Berechnungsregeln

3.1. 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.

3.2. 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.

Wien 1.10.2006