

## **Die Nutzwertfestsetzung ("Parifizierung")**

Bei der Festsetzung der Nutzwerte wird jedes wohnungseigentumsfähige Objekt der Liegenschaft im Vergleich zu den übrigen wohnungseigentumsfähigen Objekten bewertet.

Nach der Durchführung dieser Bewertung (Nutzwertfestsetzung) wird der Nutzwert jedes einzelnen Wohnungseigentumsobjektes (zB Wohnung Top 3 hat Nutzwert 102) zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (zB 1346) in Beziehung gesetzt. Die sich so ergebende Bruchzahl (in unserem Beispiel  $102/1346$ ) entspricht also dem Verhältnis des Nutzwerts der konkreten Wohnung zum zusammengerechneten Nutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte. Mit dieser Bruchzahl wird auch der Eigentumsanteil dieses Wohnungseigentümers an der Liegenschaft ausgedrückt. Der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 3 wird mit  $102/1346$  Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, mit diesen Anteilen ist untrennbar verbunden das Wohnungseigentumsrecht (= Nutzungs- und Verfügungsrecht) an der Wohnung Top 3.

Wenn jemand schon „schlichter Miteigentümer“ einer Liegenschaft ist und er aber auch Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt erwerben möchte, muss er mindestens einen so großen Anteil (Mindestanteil) an der Liegenschaft erwerben bzw. besitzen, wie das Nutzwertverhältnis seines Objektes beträgt. Ist jemand bereits zB mit (vorläufig festgesetzten)  $70/1400$  Anteilen (also zu 5%) Miteigentümer der Liegenschaft und will er Wohnungseigentum an Top 3 erwerben, müssen seine Miteigentumsanteile im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung entsprechend korrigiert werden. Um Wohnungseigentümer der Top 3 zu werden, muss man ja jedenfalls  $102/1346$  Miteigentumsanteile (7,58%) an der Liegenschaft erwerben, damit mit diesen Anteilen Wohnungseigentum an Top 3 verbunden werden kann.

Grundlage für die Berechnung der Nutzwerte ist die Nutzfläche.

### **Nutzfläche (Nfl)**

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Türöffnungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, und die Fläche des Zubehörs einer Eigentumswohnung sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Hingegen sind Loggien - also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen, sonst aber von Wänden umfasst sind - bei der Berechnung der Nutzfläche einzubeziehen.

## Nutzwert (NW)

Der Nutzwert ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und Umständen, die den Wert des konkreten Wohnungseigentumsobjekts im Vergleich zu anderen Objekten im selben Haus nennenswert erhöhen oder auch vermindern. Diese Umstände werden durch **Zu- oder Abschläge** zur Nutzfläche berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Rechenoperation ist der Nutzwert einer Eigentumswohnung.

Werterhöhende oder -vermindernde Umstände sind "nach der Verkehrsauffassung" zu beurteilen, heißt es im WEG. Es gibt zur Nutzwertberechnung keine fixen gesetzlichen Vorgaben. In der Praxis hat sich bei den Sachverständigen, die zur Parifizierung herangezogen werden, eine Art Katalog von - prozentmäßig ausgedrückten - Zu- und Abschlägen für die üblichen werterhöhenden oder -vermindernden Umstände entwickelt.

Die werterhöhenden oder -vermindernden Umstände sind zB die Stockwerkslage (Erdgeschoßwohnungen haben einen geringeren Nutzwert als gleich große Wohnungen in mittleren Geschossen) oder die Orientierung des Wohnungseigentumsobjekts innerhalb des Hauses (straßen- oder hofseitige Lage, Nordlage oder Südlage).

Prinzipiell findet auch die Art des Wohnungseigentumsobjektes einen Niederschlag bei der Ermittlung des Nutzwertes. So werden etwa in der Regel Geschäftsräumlichkeiten, Büros oder Arztordinationen höher bewertet, als gleichartige Wohnungen; Lagerräume und Abstellplätze werden niedriger bewertet.

Besonders berücksichtigt wird bei der Nutzwertfestsetzung auch das "Zubehör" eines Objekts, also die Teile der Liegenschaft, die mit einer bestimmten Wohnung "verbunden" sind; zum Beispiel Kellerabteile oder Gartenflächen, die einer bestimmten Eigentumswohnung zugeordnet sind. Solches Zubehör kann eine bedeutende Aufwertung einer Wohnung darstellen. So kann es sein, dass eine Erdgeschoßwohnung - wenn mit ihr das Recht zur Benützung eines bestimmten Gartenanteils verbunden ist - einen höheren Nutzwert hat, als eine gleich große Wohnung im zweiten Stock.

Die Zuschläge beziehungsweise Abstriche werden in Prozent ausgedrückt; machen sie nicht mehr als 2 % aus, bleiben sie unberücksichtigt. Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken. Gibt es keine Zuschläge oder Abstriche, stimmen Nutzfläche und Nutzwert (bis auf die Rundungsdifferenz) überein.

Beispiel für eine Nutzwertfestsetzung:

Wohnung Top 1, Erdgeschoß, Garten (46,12 m<sup>2</sup>) als Zubehör:

Nutzfläche.....86,86 m<sup>2</sup>

Abzug für Erdgeschoßlage 3% .....	2,61	
<u>Zuschlag für Zubehör (Gartenfläche x 0,3).....</u>	<u>13,84</u>	
Summe.....	98,09	<u>Nutzwert: 98</u>
Büro Top 2, Erdgeschoß, Straßenlage:		
Nutzfläche.....	102,35 m <sup>2</sup>	
<u>Abzug für volle Straßenlage 5% .....</u>	<u>5,12</u>	
Summe.....	97,23 (x 1,5 weil Büro)	<u>Nutzwert: 146</u>
Wohnung Top 3, 1. Stock, Einzelraumwohnung:		
Nutzfläche .....	38,54 m <sup>2</sup>	
<u>Abzug für Kochnische im Wohnschlafraum, 5% ....</u>	<u>1,93</u>	
Summe .....	36,61	<u>Nutzwert: 37</u>
Wohnung Top 4, 1. Stock:		
<u>Nutzfläche .....</u>	<u>148,98 m<sup>2</sup></u>	
Summe .....	148,98	<u>Nutzwert: 149</u>
Autoabstellplatz 1 (im Freien):		
Nutzfläche 14,22 m <sup>2</sup> x 0,2 .....	2,84	<u>Nutzwert: 3</u>
Autoabstellplatz 2 (im Freien):		
Nutzfläche 13,64 m <sup>2</sup> x 0,2 .....	2,73	<u>Nutzwert: 3</u>
Garage 1:		
Nutzfläche 17,01 m <sup>2</sup> x 0,9 .....	15,31	<u>Nutzwert: 15</u>
Garage 2:		
Nutzfläche 20,34 m <sup>2</sup> x 0,9 .....	18,31	<u>Nutzwert: 18</u>
<u>Gesamtnutzwert: 98+146+37+149+3+3+15+18 = 469</u>		

Somit ist etwa der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 3 zu 37/469 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, mit diesem Miteigentumsanteil wird Wohnungseigentum an Top 3 verbunden.

### **Erstmalige Festsetzung der Nutzwerte**

Seit dem 1.1.1997 ist die Berechnung der Nutzwerte bei der erstmaligen Nutzwertfestsetzung auf einer Liegenschaft nicht mehr Sache des Bezirksgerichtes oder der Schlichtungsstelle. Die Nutzwerte sind entweder von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen zu berechnen. Bei der erstmaligen Nutzwertfestsetzung findet also vor der

Schlichtungsstelle oder dem Gericht kein formelles Verfahren, in dem die Wohnungseigentumsbewerber Parteistellung haben, mehr statt.

Die Nutzwertfestsetzung muss alle zum selbständigen Wohnungseigentum fähigen Objekte einer Liegenschaft erfassen, nicht natürlich die allgemeinen Teile (Stiegenhaus, Waschküche, etc).

Bei einem im (Um-)Bau befindlichen Wohnhaus können zwar bereits während der Bauführung bzw sogar nur auf Grund der Baupläne die Nutzwerte festgesetzt werden, doch wird meist bis zum Abschluss der Bauarbeiten und der Erteilung der Benützungsbewilligung gewartet, da dann die Abweichungen der gebauten Wohnungen vom ursprünglichen Bauplan bereits berücksichtigt werden können.

Der Nutzwert einer Wohnung ist auch insofern von großer Bedeutung, als alle Aufwendungen für die Liegenschaft (Betriebskosten, Erhaltungskosten, etc) von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu bezahlen sind, sofern nicht einstimmig etwas anderes vereinbart ist.

### **Neufestsetzung der Nutzwerte**

Der erstmalig festgesetzte Nutzwert einer oder mehrerer Objekte kann an und für sich falsch berechnet worden sein oder sich - selbst nach vielen Jahren - ändern. Daher sieht das WEG vor, dass in folgenden Fällen der (die) Nutzwert(e) vom **Gericht** (von der **Schlichtungsstelle**) auf Antrag neu festgesetzt werden kann (können):

1. Wenn bei der Nutzwertfestsetzung gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung (Parifizierung) verstoßen wurde, ist ein Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte ohne Einhaltung von Fristen möglich. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber.  
Beispiel: Wenn etwa bei der Nutzwertberechnung eines Objektes nicht von der tatsächlichen Nutzfläche von 146 m<sup>2</sup> ausgegangen wurde, sondern von nur 46 m<sup>2</sup>.
2. Wenn das Nutzwertgutachten des Sachverständigen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, kann binnen einem Jahr ab erstmaliger Einverleibung des Wohnungseigentums ein Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte gestellt werden. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer) beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber. Die Jahresfrist beginnt erst ab dem Zeitpunkt zu laufen, zu dem der Wohnungseigentumsbewerber von der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch verständigt wurde. Nur Fehler von mehr als 3% können geltend

gemacht werden.

Beispiel: Das erste Nutzwertgutachten wird auf Grund von Bauplänen erstellt. Die Naturmaße weichen jedoch um mehr als 3% von den Planmaßen ab.

3. Wenn sich der ursprünglich festgesetzte Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes durch eine – gegenüber den ursprünglichen Grundlagen der Nutzwertberechnung – abweichenden Bauführung um mehr als 3 % ändert; ein solcher Antrag ist innerhalb eines Jahres ab Vollendung der ursprünglichen Bauführung zu stellen. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer) beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber.

Beispiel: Das Nutzwertgutachten wurde auf Grund der Pläne erstellt, welche u.a. die Errichtung einer 84 m<sup>2</sup> großen Dachgeschoßwohnung mit einer 10m<sup>2</sup> großen Terrasse vorsahen. Im Zuge der Errichtung der Wohnhausanlage wurde diese Dachgeschoßwohnung jedoch mit einer 70m<sup>2</sup> großen Terrasse ausgestattet.

4. Wenn sich der ursprünglich festgesetzte Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes nach Vollendung der Errichtung der Wohnhausanlage nachträglich durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich ändert. Ein solcher Antrag ist innerhalb eines Jahres ab Vollendung der nachträglichen Bauführung zu stellen. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer) beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber.

Beispiel: Ein Wohnungseigentümer im Erdgeschoß vergrößert einige Jahre nach Errichtung der Wohnhausanlage seine Wohnung durch einen Zubau.

5. Wenn sich die Nutzwerte dadurch ändern, dass Teile eines Wohnungseigentumsobjektes abgetrennt und dem unmittelbar angrenzenden Nachbarobjekt angefügt werden oder das mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbundene Zubehör (Kellerabteil und dergleichen) einem anderen Wohnungseigentumsobjekt zugeschlagen wird. Der Antrag zur neuen Nutzwertfestsetzung muss von den beiden beteiligten Wohnungseigentümern gemeinsam gestellt werden.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Obwohl im WEG nicht ausdrücklich erwähnt, hat die Rechtsprechung auch in anderen Fällen Anträge auf Neufestsetzung des Nutzwertes zugelassen. Als Beispiel seien etwa die Umwidmung einer Wohnung in ein Geschäftslokal oder in eine Arztpraxis genannt; damit wird das Objekt in der Regel ja mehr wert. Auch die nachträgliche Umwidmung eines allgemeinen Teils der Liegenschaft (Gartenfläche) in das Zubehör-

Wohnungseigentum eines Wohnungseigentümers rechtfertigt eine Neufestsetzung der Nutzwerte.

Die bei der Neufestsetzung der Nutzwerte von Änderungen betroffenen Miteigentümer müssen einander die Miteigentumsanteile übertragen beziehungsweise voneinander Anteile übernehmen, sodass jedem Miteigentümer der zur Begründung des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Die Kosten und Gebühren sind von dem (den) Miteigentümer(n) zu tragen, dem (denen) Miteigentumsanteile übertragen werden. Für übertragene Miteigentumsanteile ist ein angemessenes Entgelt zu leisten, sofern nichts anderes vereinbart ist.

### **Mindestanteil**

Der Anteil, den ein Wohnungseigentümer an der Liegenschaft hat (zB 86/9134 Anteil), wird auch als "Mindestanteil" bezeichnet. Damit wird ausgedrückt, dass man als Wohnungseigentümer einer Wohnung mindestens einen so großen Anteil an der Liegenschaft erwerben bzw besitzen muss, wie das Verhältnis des Nutzwertes der konkreten Wohnung zum zusammengerechneten Nutzwert aller Objekte beträgt.

Außerdem wird dadurch verdeutlicht, dass eine Teilung des Anteils – mit Ausnahme der Eigentümerpartnerschaft – nicht möglich ist. Während man ja beim Alleineigentum bzw Miteigentum an einer Liegenschaft jeden Eigentumsanteil noch beliebig weiter teilen kann (was zB im Erbweg häufig vorkommt), ist beim Wohnungseigentum der Miteigentumsanteil (Mindestanteil) im Prinzip nicht noch weiter teilbar.

Einzigste Ausnahme: Die zwei Mitglieder einer Eigentümerpartnerschaft können auch mit je einem halben "Mindestanteil" Wohnungseigentum erwerben bzw haben. Ein Wohnungseigentümer kann aber nicht - auch nicht im Erbweg – das Wohnungseigentum zum Beispiel an die Ehegattin und die zwei Kinder gemeinsam zu übertragen. Eine Eigentümerpartnerschaft kann ja nur als zwei Personen bestehen. Die Ehegattin und die zwei Kinder müssten sich im Erbfall entweder darauf einigen, wer von ihnen (allein oder im Wege einer aus zwei Personen bestehenden Eigentümerpartnerschaft) das Wohnungseigentum übernimmt; wenn sie sich nicht einigen, müsste die Eigentumswohnung versteigert bzw verkauft und der Erlös geteilt werden.