

## PARIFIZIERUNG Vom Miteigentum zum Wohnungseigentum

Angenommen, 4 Personen kaufen sich gemeinsam ein Grundstück mit 1000m<sup>2</sup>. Alle 4 werden im Grundbuch eingetragen und zwar zu gleichen Teilen, also mit je 1/4 Anteil. Dies nennt man auch (schlichtes) **Miteigentum**.

Allen Miteigentümer gehört alles und nicht jedem 250m<sup>2</sup>! Es darf daher zB Miteigentümer A ohne Zustimmung der anderen nicht einfach ihm besonders gut gefallende 250m<sup>2</sup> der gesamten Liegenschaft einzäunen und festlegen, das wäre nun sein „privater“ Teil, den ab sofort nur er benutzen dürfe.

Genauso wäre es, wenn diese 4 Personen gemeinsam ein Haus kaufen. Gehen wir davon aus, dass dieses Haus aus 4 gleich großen Wohnungen zu je 50m<sup>2</sup> besteht. Auch in diesem Fall, gehören alle Wohnungen allen 4 gemeinsam. Auch hier kann nicht einer der 4 ohne Zustimmung der anderen 3 eigenmächtig entscheiden, dass er eine bestimmte Wohnung exklusiv nutzt.



Also beginnen die 4 darüber nachzudenken, die Wohnungen untereinander zu verteilen. Man findet aber nicht so richtig zu einem Kompromiss. Das Haus steht an einer stark befahrenen Strasse, hat aber auf der anderen Seite einen schönen, sonnigen, ruhigen Garten. Zur Straße gehen die Wohnungen 1 (Ergeschoß) und 2 (1. Stock ohne Lift), zum Garten gehen die Wohnungen 3 (Erdgeschoß) und 4 (1. Stock ohne Lift).

Am liebsten hätte jeder der Miteigentümer die Wohnung 3 (ruhig, gut erreichbar). Die Wohnungen 4, 2 und 1 kommen danach. Die Wohnungen sind zwar alle gleich groß, aber nicht gleich viel wert. Die Ermittlung des jeweiligen Wertes erfolgt durch ein Nutzwertgutachten eines Sachverständigen, dies nennt man auch **Parifizierung**.

Ausgehend von unserem Beispiel würde (sehr vereinfacht dargestellt!) etwa so vorgegangen werden: Die Wohnung 1 nehmen wir als Standard. Ihr Bewertungsfaktor ist 1. Multipliziert man die Wohnnutzfläche von 50 mit 1, dann ergibt dies 50. Dieses Ergebnis nennt man „**Nutzwerte**“

Wohnung 2 wird wegen des fehlenden Lifts abgewertet gegenüber Wohnung 1 und erhält nur 0,9 Werte, somit (50\*0,9) 45 Nutzwerte. Wohnung 3 ist sicher deutlich besser als 1 und 2 und bekommt daher einen Faktor 1,5 und damit (50\*1,5) 75 Nutzwerte. Wohnung 4 schließlich ist zwar auch besser

als 1 und 2 aber ein wenig schlechter zu bewerten als 3 (fehlender Lift), bekommt daher den Faktor 1,4 und damit 70 Nutzwerte. Das Zwischenergebnis lautet daher:

W1	50
W2	45
W3	75
<u>W4</u>	<u>70</u>
Summe:	240

Die **Summe der Nutzwerte** ist damit 240. Die parifzierten Anteile der jeweiligen Wohnung betragen daher:

W1	50/240
W2	45/240
W3	75/250
W 4	<u>70/240</u>
in Summe daher	240/240 Anteile

Die Miteigentümer können nun durch einen gemeinsame Vertrag (Wohnungseigentumsvertrag) vereinbaren, wer welche Wohnung erhält, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile von jeweils 1/4 (also 60/240 Anteile) auf die obigen Anteile abgeändert werden (allenfalls vereinbaren sie auch bestimmte Ausgleichszahlungen) und dass diese neuen Anteile jeweils mit Wohnungseigentum an der jeweiligen Wohnung untrennbar verbunden werden.

Wird dies im Grundbuch durchgeführt, dann wurde **Wohnungseigentum** begründet und jeder Miteigentümer hat bestimmte Anteile an der Liegenschaft, mit denen dann auch das Recht verbunden ist, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen.