

Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten

1. Einleitung

Im Jahr 2002 trat das „neue“ Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) in Kraft. Durch die Neukodifikation des Wohnungseigentumsrechts durch das WEG 2002 erfolgten legislative Klarstellungen und eine Zusammenfassung verschiedener definierter Begriffe (siehe dazu § 2 WEG 2002).

Das WEG 2002 bildet damit die Grundlage für die Berechnung der Nutzwerte zur Schaffung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft, indem es den Ausgangswert, die Nutzfläche sowie demonstrativ die wertbestimmenden Indikatoren, welche nach der Verkehrsauffassung anzusetzen sind, beschreibt.

Mit der Bezugnahme auf die Verkehrsauffassung bei der „Gewinnung“ der Werte für Zuschläge und Abstriche hat der Gesetzgeber einen Ermessensspielraum eingeräumt.

In der Praxis sind es die Gerichte und Schlichtungsstellen, die Lehre und auch die privaten Gutachten der Sachverständigen, welche das Verständnis über wertbeeinflussende Umstände definieren.

Dennoch ergeben sich durch die Neukodifikation des Wohnungseigentumsrechts durch das WEG 2002 und den eingeräumten, durch die Praxis definierten Ermessensspielraum 15 Jahre nach Inkrafttreten des WEG 2002 Spezial- und Problemfälle.

Nachstehend sollen einige davon exemplarisch zur Darstellung gebracht werden, dies mit dem Ziel, daraus mögliche Lösungsansätze für die Praxis der Sachverständigentätigkeit abzuleiten und schließlich Rechtssicherheit für alle Seiten zu bieten.

2. Fallbeispiel A: Liegenschaft und Liegenschaftsgrenze in Verbindung mit Überbauten und Überhängen mit und ohne baulichen Abschluss

Ausgangssituation: Das bebaute Grundstück Nr 958 einer Grundbucheinlage mit Bauteilen, welche die Liegenschaftsgrenze überragen (siehe Abbildung 1).

Die Liegenschaft wird als Grundbuchskörper verstanden. Eine Grundbucheinlage hat nur einen Grundbuchskörper zu enthalten. Ein Grundbuchskörper kann aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen.

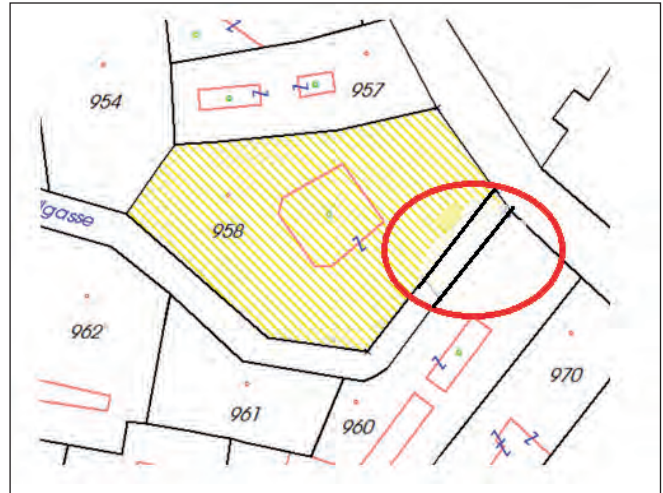


Abbildung 1: Kataster der Liegenschaft mit dem Grundstück Nr 958

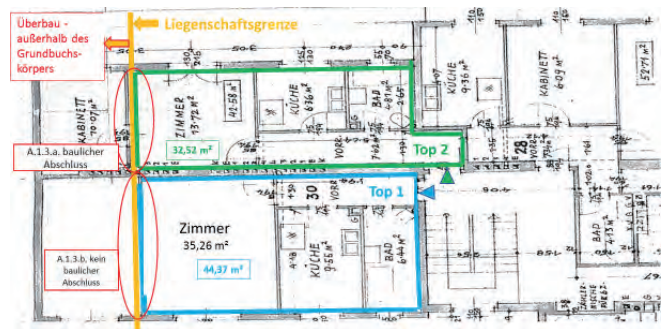


Abbildung 2: Grundriss mit den überragenden Bauteilen; mit (siehe Markierung A.1.3.a) und ohne (siehe Markierung A.1.3.b) baulichen Abschluss (die überragenden Bauteile sind als Überbauten zu verstehen, da sie vom Boden weg bebaut sind)

Auf dieser Liegenschaft steht ein Gebäude, welches wohnungseigentumstaugliche Objekte enthält. Ein Teil der Objekte ragt über die Liegenschaftsgrenze hinaus (siehe rote Markierung in Abbildung 1).

Im Grundriss stellt sich dieser Sachverhalt wie in Abbildung 2 wiedergegeben dar.

Der bauliche Abschluss im Objekt Top 2 an der Liegenschaftsgrenze (Markierung A.1.3.a.) ist als Scheidewand mit Türdurchbruch vom Zimmer zum Kabinett innerhalb des Objekts ausgeführt. Das Kabinett befindet sich somit außerhalb der Liegenschaft.

Im Objekt Top 1 ist ein Teil des Zimmers ohne baulichen Abschluss über die Liegenschaftsgrenze ragend und infolgedessen außerhalb der Liegenschaft.

Problemstellung: Sind Teile der Überbauten in der Nutzwertberechnung zu berücksichtigen und können die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbleibenden Objekte einer Bewertung zugeführt werden (unabhängig vom baulichen Abschluss) oder müssen diese zwangsweise als allgemeine Teile der Liegenschaft definiert werden?

Lösungsansatz: Jene die Liegenschaftsgrenze überragenden überbauten Teile sind nicht Teil der Nutzwertberechnung.

Die Liegenschaftsgrenze in diesen Fällen kann als zulässiger baulicher Abschluss angesehen werden. Es ist zu beurteilen, ob die verbleibenden Objektteile – entsprechend der Begriffsbestimmungen gemäß § 2 WEG 2002 – als wohnungseigentumstaugliche Objekte bestimmt werden können.

Behaftendfalls wäre – wie in Abbildung 2 gezeigt – Top 1 ein wohnungseigentumstaugliches Objekt Wohnung, reduziert um das Kabinett, und Top 2 ein wohnungseigentumstaugliches Objekt Wohnung, reduziert um den die Liegenschaftsgrenze überragenden Teil des Zimmers.

Die baulichen Überhänge (nicht mit dem Boden verbunden), welche gemäß den Landesvorschriften (Bauordnungen) zulässig errichtet werden können (wie zB Erker, Balkone Terrassen) wären Teile der Wohnungseigentumsobjekte und daher in der Nutzwertberechnung als Nutzfläche (bei Räumen wie Erker) oder Zuschläge (bei baulich verbundenen Terrassen, Balkonen) zu berücksichtigen (siehe Abbildung 3).

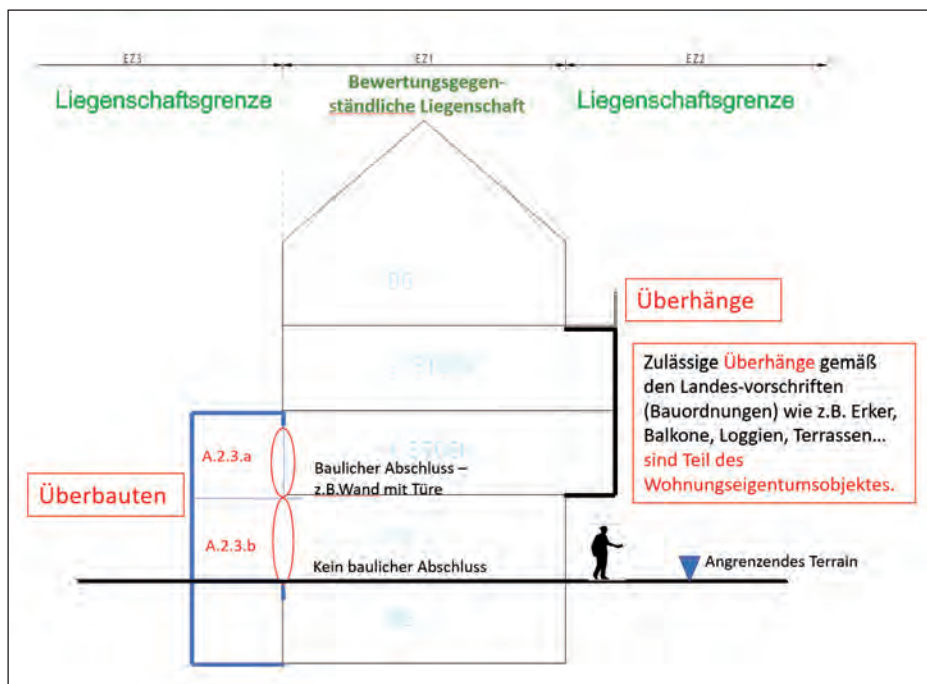


Abbildung 3: Skizze betreffend Überbauten und Überhänge

3. Fallbeispiel B: Der Rohdachboden

Ausgangssituation: Es befindet sich auf einer bewertungsgegenständlichen Liegenschaft unter anderem auch ein nicht ausgebauter Dachboden (Rohdachboden), welcher im behördlich genehmigten Bauplan auch als Dachboden ausgewiesen ist. Der Dachboden ist baulich abgeschlossen, von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft (Stiegenhaus) aus erreichbar. Die Kehrtürchen der Rauchfänge sind vom Rohdachboden aus zugänglich (siehe dazu Abbildung 4).

Problemstellung: Gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 sind Wohnungseigentumsobjekte Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt (wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage).

Gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft (wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze) ausschließlich zu nutzen.

Ist es zwingend so, dass ein Rohdachboden, welcher baulich abgeschlossen, von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft aus erreichbar ist und eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung hat, im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 als sonstige selbständige Räumlichkeit zu klassifizieren ist?

Lösungsansatz: Für den Fall, dass die Kehrtürchen vorhanden sind und ein allgemeiner Zugangsweg zwingend erforderlich ist, wäre unter Ausweisung der Zugangsfläche zu den Kehrtürchen die verbleibende Dachbodenfläche als Zubehör-Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs 3 WEG 2002 möglich (siehe Abbildung 5).

Für den Fall, dass durch die zivilrechtliche Widmung der Dachboden der allgemeinen Benützung dienen soll, wäre der Dachboden ein allgemeiner Teil der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs 4 WEG 2002 (siehe Abbildung 6).

Für den Fall, dass der Dachboden über keine Kehrtürchen verfügt, baulich abgeschlossen, von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft erreichbar und

von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist, wäre der Dachboden eine sonstige selbständige Räumlichkeit im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 (siehe Abbildung 7).

4. Fallbeispiel C: Dienstbarkeit bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung

Ausgangssituation: An der Liegenschaft EZ 1 soll erstmals Wohnungseigentum begründet werden. Die Garage 1 mit 15 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge im Ausmaß von 320 m² soll als ein wohnungseigentumstaugliches Objekt im Sinne einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit nach § 2 Abs 2 WEG 2002 bewertet werden. Die Dienstbarkeitsfläche im Ausmaß von 120 m² dient als notwendige Zufahrt zur Garage 2. Um die Nutzungsrechte der Garage 2 ausüben zu können, muss man durch die Garage 1 über die Dienstbarkeitsfläche zufahren (siehe Abbildung 8).

Problemstellung: Im Sinne des § 2 Abs 1 WEG 2002 versteht man unter dem Wohnungseigentum das einem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Bei Bekanntsein der Dienstbarkeitsfläche zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens mit dem Willen, die Garage 1 als ein wohnungseigentumstaugliches Objekt im Sinne einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit zu bewerten, stellt sich die Frage, ob infolge dieser Dienstbarkeitsfläche die Garage 1 die Wohnungseigentumstauglichkeit im Sinne eines wohnungseigentumstauglichen Objektes als sonstige selbständige Räumlichkeit verliert (Verstoß gegen das Ausschließlichkeitsprinzip).

Lösungsansatz: Die Garage 1 kann mit der ausgewiesenen Dienstbarkeitsfläche nicht als ein wohnungseigentumstaugliches Objekt im Sinne einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit ausgewiesen werden. Die einzelnen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind wohnungseigentumstaugliche Objekte im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002.

Offen bleibt die Frage, ob eine nachträgliche (nach Begründung von Wohnungseigentum an der Garage 1) Begründung einer Dienstbarkeit in diesem Ausmaß, die Auflösung des Wohnungseigentums der Garage 1 als ein wohnungseigentumstaugliches Objekt bewirkt (zB betrieben durch einen antragslegitimierten Wohnungseigentumsmitigentümer).

5. Fallbeispiel D: Nutzfläche Loggia, Stufe

Ausgangssituation: Die Berechnung des Nutzwerts nach § 8 Abs 1 WEG 2002 erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen und Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände.

Die Nutzfläche gemäß § 2 Abs 7 WEG 2002 ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Trep-

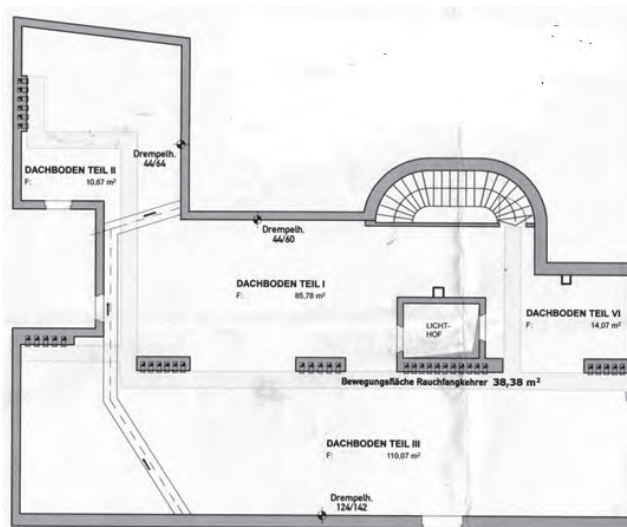


Abbildung 4: Rohdachboden

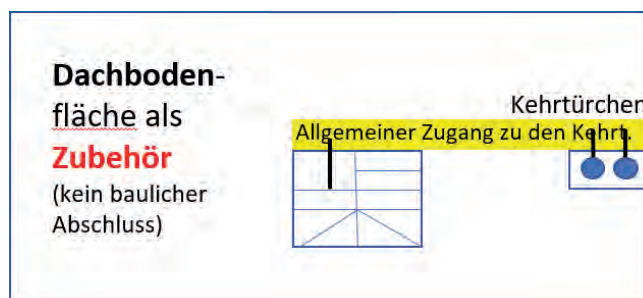


Abbildung 5: Rohdachboden mit Zugangsweg zu den Kehrtürchen, Dachbodenflächen als Zubehör



Abbildung 6: Rohdachboden als allgemeiner Teil der Liegenschaft

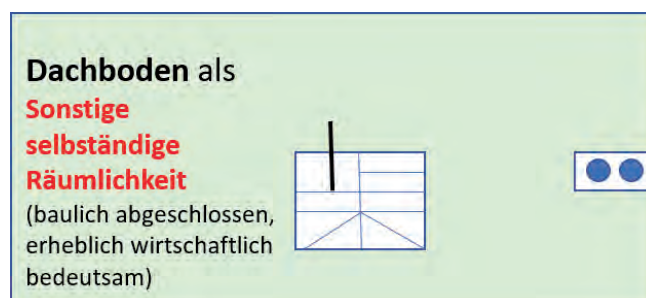


Abbildung 7: Rohdachboden als wohnungseigentumstaugliches Objekt im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002

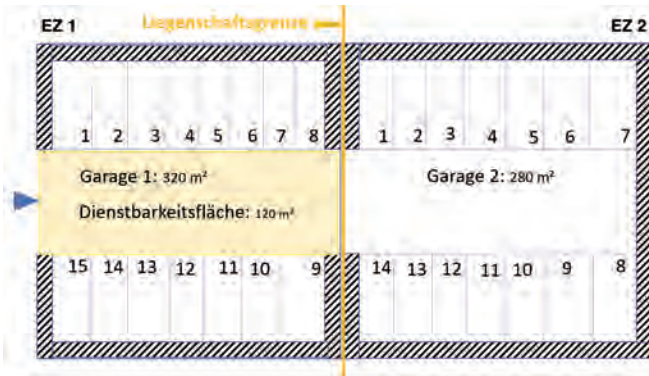


Abbildung 8: Garage mit Dienstbarkeitsfläche

pen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte sind bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen.

Zu den bei der Nutzflächenberechnung berücksichtigungsfähigen Räumlichkeiten zählen auch die „Loggien“.

In mehreren gerichtlichen Entscheidungen zum Thema „Loggia“ wirkt nach wie vor die OGH-Entscheidung vom 11. 3. 1986, 5 Ob 26/85, sehr stark. Demnach ist unabhängig von der konkreten Nutzungsmöglichkeit nur ein an einer Seite offener, sonst aber an fünf Seiten von Mauerwerk oder ähnlich massiver Begrenzungswand umgebener Raum bei der Nutzungsflächenberechnung einzubeziehen.

Problemstellung: Wie in den Abbildungen 9 und 10 definieren moderne Bauweisen und -formen heute unterschiedlichste Konfigurationen von „Loggien“ (siehe dazu zB Abbildungen 9 und 10). Diese können raumbildend sein, auch wenn sie zB nur dreiseitig umschlossen sind.

In Abbildung 11 sind im Wohnraum, welcher zur Nutzfläche hinzuzurechnen ist, zwei Stufen angeordnet. Die beiden Stufen führen zum angrenzenden Balkon. Bei der Nutzflächenberechnung sind gemäß § 2 Abs 7 WEG 2002 Treppen nicht zu berücksichtigen.

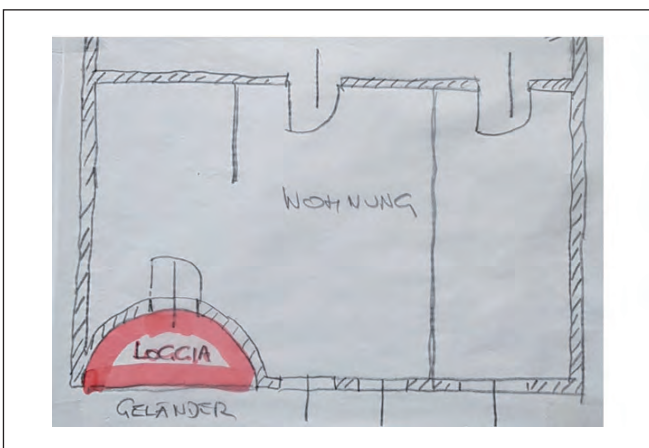


Abbildung 9: Halbkreisförmige Loggia

Lösungsansatz: Zu den bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigenden Loggien zählen solche, die nach einer (horizontalen) Seite offen, von seitlichen Wänden (Mauerwerk oder ähnlich massive Begrenzungswand, auch Glaswand), einem Boden und einer Decke begrenzt und meist auch in das Gebäude eingeschnitten sind. Maßgeblich ist auch, ob die in Frage stehende Fläche in der Gesamtschau als „Raum“ angesehen werden kann. Ferner ist die Loggia von der Wohnung des Nutzungsberechtigten erreichbar.

Demnach sind die Bodenflächen der Loggien in den Abbildungen 9 und 10 zur Nutzfläche hinzuzurechnen.

Eine Treppe besteht aus mindestens drei aufeinander folgenden Stufen. Demnach zählen die beiden Stufen im Wohnraum der Abbildung 11 zur Nutzfläche des Raumes.

6. Fallbeispiel E: Verkehrsauffassung bei der Berechnung von Zuschlägen und Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände

Ausgangssituation: Die näheren Bestimmungen über die Berechnung des Nutzwerts sind in § 8 WEG 2002 enthalten. Der Gesetzgeber legt fest, dass Zuschläge und Abstriche für Umstände zu berechnen sind, die nach der Verkehrsauffassung (= Praxis) den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Zuschläge und Abstriche zu saldieren sind und – wenn ein Ergebnis 2 % nicht übersteigt – der Saldo zu vernachlässigen ist.

Begrenzungen der Zuschläge und Abstriche sind weder nach oben noch nach unten festgelegt.

Mit der Bezugnahme auf die Verkehrsauffassung bei der „Gewinnung“ der Werte für Zuschläge und Abstriche hat der Gesetzgeber einen Ermessensspielraum eingeräumt.

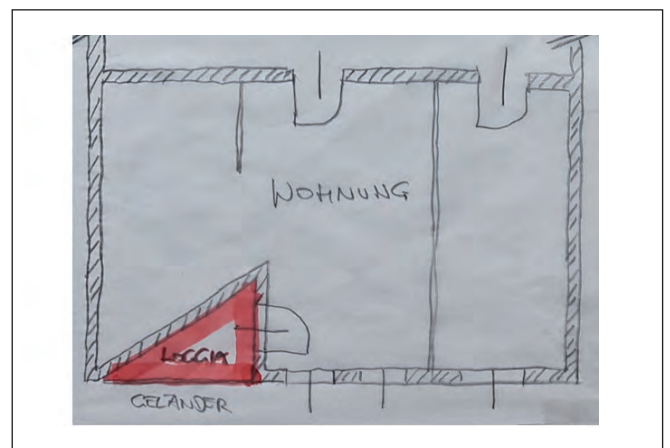


Abbildung 10: Dreieckige Loggia

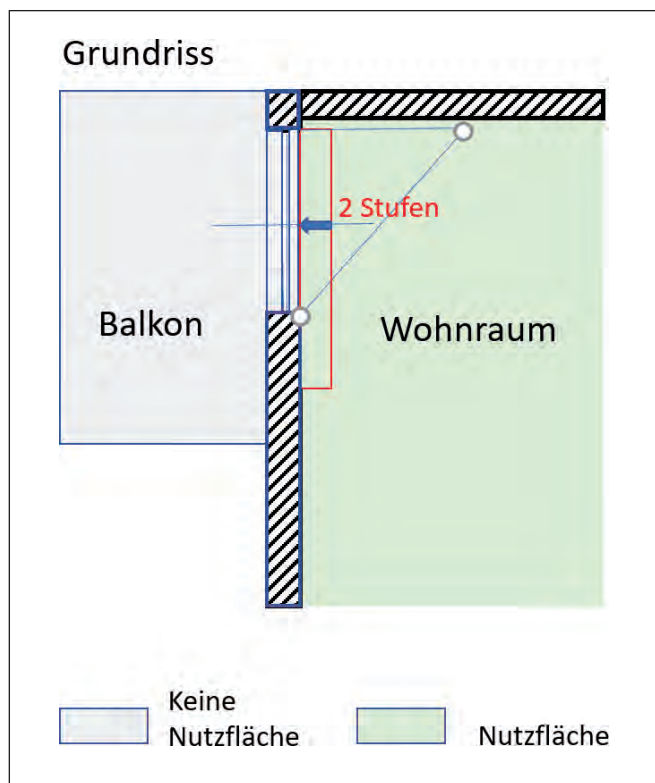


Abbildung 11: Stufen im Wohnraum

Beispiel 1: Wohnungen RNW = 1,00

Wohnung A mit 100 m ² :	+2 % für bessere Grundrissgestaltung, +5% für zusätzliches Bad und WC
Berechnung:	100 m ² x 1,07 = 107
Wohnung B mit 100 m ² :	+2 % für bessere Grundrissgestaltung
Berechnung:	100 m ² x 1,00 = 100

Abbildung 12: Ungleichbehandlung bei Zuschlägen bzw Abstrichen

Beispiel 2: Wohnungen RNW = 1,00

Wohnung A mit 100 m ² :	-2 % teilweise Straßenlage, +4% für Lage im Terrassengeschoß
Berechnung:	100 m ² x 1,00 = 100
Wohnung B mit 100 m ² :	+2 % für bessere Grundrissgestaltung, -4% für volle Straßenlage
Berechnung:	100 m ² x 1,00 = 100

Abbildung 13: Ungleichbehandlung bei Zuschlägen bzw Abstrichen

Problemstellung: Werden Ergebnisse von 2 % oder weniger für Zuschläge und Abstriche bei der Ermittlung von Nutzwerten vernachlässigt, führt dies zu Ungleichbehandlungen und Ungerechtigkeiten, wie die Beispiele 1 und 2 zeigen (siehe Abbildungen 12 und 13).

Zwei gleichgroße Objekte rechtfertigen jeweils einen Zuschlag von 2 %. Das erste Objekt rechtfertigt einen weiteren Zuschlag von 5 %.

Bei einer derartigen Berechnung würde der gleiche Zuschlag von 2 % im ersten Fall voll zum Tragen kommen, im zweiten Fall zum vernachlässigen sein (= erstes Objekt ein Zuschlag von 7 %, zweites Objekt kein Zuschlag).

Zwei gleich große Objekte, das erste Objekt rechtfertigt einen Zuschlag von 4 % und einen Abstrich von 2 %, das zweite Objekt rechtfertigt einen Abstrich von 4 % und einen Zuschlag von 2 %:

In beiden Fällen ergäbe dies saldiert keinen Zuschlag bzw Abstrich, obwohl hier unterschiedliche werterhöhende bzw wertvermindernde Umstände vorliegen.

Lösungsansatz: Die (österreichweite) Praxis (= Verkehrsauffassung) der Nutzwertberechnungen führte dazu, dass als untere Begrenzung von Zuschlägen und Abstrichen der Prozentsatz 2,5 % angesetzt wird (und in der Folge ein Vielfaches davon = 5 %, 7,5 %, 10 % usw). Die Anwendung von kleineren Zuschlägen und Abstrichen ist praxisfremd. Die vorgenannten Richtlinien sehen daher bei den einzelnen Zuschlägen und Abstrichen keine Begrenzungen mit 2 % oder kleiner als 2 % vor. Dadurch kann es nach Saldierung auch zu keiner Vernachlässigung von werterhöhenden Zuschlägen oder wertvermindernden Abstrichen kommen.

Anmerkung am Rande: Das Runden des Nutzwerts auf eine ganze Zahl gemäß § 8 Abs 1 WEG 2002 (Teilbeträge unter 0,5 werden abgerundet und ab 0,5 aufgerundet) impliziert bereits eine Ungenauigkeit.

ZB: Der Nutzwert für ein wohnungseigentumstaugliches Objekt errechnet sich mit 10,4 NW. Abgerundet gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs 1 WEG 2002 auf 10 NW bedeutet dies eine Rundungsungenauigkeit von 4 %!

7. Fallbeispiel F: Ausstellung des Gutachtens nach § 6 WEG 2002 – Bestand wohnungseigentums-tauglicher Objekte

Ausgangssituation: Mit dem behördlich genehmigten Bauplan sind auf einer Liegenschaft eine Garage mit 10 Abstellplätzen, zwei Büros und acht Wohnungen genehmigt.

Auftragsgemäß ist ein Gutachten nach § 6 WEG 2002 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten zu erstellen.

Dabei ist allein nach objektiven Kriterien in dem Sinn vorzugehen, dass sämtliche wohnungseigentumstauglichen Objekte aufgrund der Baupläne anzuführen sind.

Problemstellung: Der Begriff der wohnungseigentums-tauglichen Objekte steckt den Kreis der in Frage kommenden Objekte ab, welche zum Wohnungseigentumsobjekt werden, wenn an ihnen tatsächlich Wohnungseigentum begründet wird.

Es steht im Belieben der Wohnungseigentümer, ob an wohnungseigentumstauglichen Objekten tatsächlich Wohnungseigentum begründet werden oder sie diese als allgemeine Teile der Liegenschaft widmen.

GUTACHTEN
 gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idgF über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten:

Polit. Gemeinde/Adresse: Wien, Mustergasse 1
 Grundbuch: MusterKG
 Einlagezahl: 1
 Grundstück Nr.: 1

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idgF wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

	Varianten		
	A	B	C
Wohnungen:	8	8	8
Sonstige selbständige Räumlichkeiten: die gliedern sich in: 2 Büros,	2	3 1 GA = s.s.R.	2 2 Büros,
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: die sich wie folgt aufgliedern: 10 Abstellplätzen in der Tiefgarage	10	0	0 1 Garage mit 10 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist allgemeiner Teil der Liegenschaft
insgesamt:	20	11	10 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die behördlich genehmigten Baupläne und Bescheide:
 Einreichplan vom 21.4.2017

Ergeht an: Baubehörde

Abbildung 14: Mustergutachten nach § 6 WEG 2002

Davon abhängig sind die Gesamtanzahl und Art der wohnungseigentumstauglichen Objekte. Die kann je nach Widmung unterschiedlich sein.

Schließlich haben sich aber in der Nutzwertberechnung die Anzahl und Art der wohnungseigentumstauglichen Objekte ident wiederzufinden.

Lösungsansatz: Die Eigentümer legen bereits bei der Ausstellung des Gutachtens nach § 6 WEG 2002 die entsprechende Widmung fest, beispielweise wie in den nachstehenden Varianten ausgeführt (siehe Abbildung 14):

In **Variante A:** Die einzelnen **Abstellplätze** für Kraftfahrzeuge sollen **wohnungseigentumstaugliche Objekte** sein.

In **Variante B:** Die Garage mit 10 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist eine **sonstige selbständige Räumlichkeit**.

In **Variante C:** Die Garage mit 10 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist **allgemeiner Teil der Liegenschaft** (Sammelgarage).

8. Fallbeispiel G: Systemwidrigkeit im WEG 2002

Ausgangssituation: An einer Liegenschaft ist bereits Wohnungseigentum begründet. Auszugsweise ist in Abbildung 15 ein Wohnungseigentumsobjekt dieser Liegenschaft dargestellt, dem seinerzeit ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug zugeordnet wurde.

Nunmehr sollen im Sinne des **§ 9 Abs 2 Z 5 WEG 2002** die Nutzwerte abweichend vom Nutzwertgutachten (§ 9 Abs 1 WEG 2002) festgesetzt werden, indem die Übertragung

des Zubehörobjekts Kfz-Abstellplatz 1 ins Wohnungseigentum als wohnungseigentumstaugliches Objekt Abstellplatz für Kraftfahrzeug im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 erfolgen soll.

Problemstellung: Gemäß § 9 Abs 5 WEG 2002 sind in den Fällen des § 9 Abs 2 Z 5 WEG 2002 die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass ihre Summe gleichbleibt.

Gemäß § 8 Abs 3 WEG 2002 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche – außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten – rechnerisch nicht übersteigen.

Wurde nun seinerzeit der Nutzwert des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug – wie in Abbildung 15 – größer als dessen Nutzfläche berechnet, wird entweder die Bestimmung nach § 9 Abs 5 WEG 2002 oder jener nach § 8 Abs 3 WEG 2002 verletzt.

Lösungsansatz: In der Praxis wird das „kleinere Übel“ gewählt, nämlich die Verletzung der Bestimmung nach § 8 Abs 3 WEG 2002. Damit bleibt der Gesamtnutzwert der Liegenschaft unverändert (siehe Abbildung 16).

9. Fallbeispiel H: Sonstige selbständige Räumlichkeit

Ausgangssituation: Ein Geschäftsraum soll im Sinne einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit als wohnungseigentumstaugliches Objekt gewidmet und dessen Nutzwert berechnet werden.

Bestehendes Wohnungseigentum				
Bestandsobjekt	Nutzfläche	NW/m ²	ENW	GNW
Wohnung	70,00 m ²	1,20	84	
Terrasse	4,00 m ²	0,30	1	
Garten	30,00 m ²	0,10	3	
KFZ-Abstellplatz 1	12,00 m ²	1,15	14	102

Abbildung 15: Wohnungseigentumsobjekt

Festsetzung der Nutzwerte nach §9 Abs. 2 WEG 2002 idGF. (am KFZ-Abstellplatz soll selbständiges Wohnungseigentum begründet werden)				
Bestandsobjekt	Nutzfläche	NW/m ²	ENW	GNW
Wohnung	70,00 m ²	1,20	84	
Terrasse	4,00 m ²	0,30	1	
Garten	30,00 m ²	0,10	3	88
KFZ-Abstellplatz 1	12,00 m ²	1,15	14	14

Abbildung 16: Wohnungseigentumsobjekte nach der Festsetzung der Nutzwerte

Problemstellung: Nicht jede selbständige Räumlichkeit kommt als Wohnungseigentumsobjekt in Frage, sondern nur jene, die nach ihrer Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung einnimmt.

Die Gerichte definieren zB Lagerräume mit knapp 7 m², Magazine zwischen 1,5 m² und 6,5 m² als nicht wohnungseigentumsstauglich. Eine exorbitante Unverhältnismäßigkeit eines zirka 3 m² großen „Wohnungseigentumsobjekts“ und des damit verbundenen Zubehörteiles (zB Garten mit 1.124 m²) schließt ebenfalls die Wohnungseigentumsstauglichkeit aus. Allerdings bestehen keine Bedenken an der Wohnungseigentumsfähigkeit eines Bankomatraumes mit 3,06 m², der nur von allgemeinen Teilen des Hauses aus zugänglich ist.

Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig sein.

Lösungsansatz: Ganz grundsätzlich gilt: Je kleiner das Objekt ist, desto strenger fällt die Beurteilung der selbständigen Bedeutung aus.

Ein Geschäftsraum liegt dann vor, wenn das betreffende Objekt nach Absicht der Wohnungseigentümer gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag für geschäftliche Zwecke verwendet werden soll und als solches auch objektiv geeignet ist.

Korrespondenz:

*Dipl.-Ing. Werner Markus Böhm
Ellen Key Gasse 33, 1100 Wien
Tel./Fax: 01 / 688 34 96
E-Mail: werner.boehm@recht.at*