

### Dipl.-Ing. Werner Markus Böhm

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### Dr. Walter-Wolfgang Reichling

Jurist, Immobilienreuhänder

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### Alfred Michael Wolf

Amtsdirektor, Regierungsrat

Diplomrechtspfleger in Grundbuchs- und Schiffsregistersachen

# Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten

Die im Folgenden abgedruckten Beiträge sind Leserbriefe zum Artikel von „Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten“ von Dipl.-Ing. *Werner Markus Böhm* im SV 2017/4, 205 ff. Die Stellungnahmen des Autors befinden sich direkt im Anschluss daran.

## 1. Alfred Michael Wolf

### 1.1. Leserbrief

Ihrem Hinweis, dass Überhänge wie zB Erker, Balkone, Loggien usw Teil des Wohnungseigentumsobjekts sind, kann ich nur vollinhaltlich beipflichten. Das war bisher gelebte Praxis und wird wegen der Geringfügigkeit der Objekte auch sicherlich niemals ein Problem darstellen, zumal diese Überhänge sicher nur vom Wohnungseigentumsobjekt aus erreichbar sein werden. Anders verhält es sich mit ihrer Darstellung, dass eine Wohnungseigentumsbegründung auch möglich wäre, wenn ein Überbau auf eine zweite Liegenschaft vorliegt:

Der OGH hat in seiner Entscheidung vom 25. 8. 2016, 5 Ob 60/16h, Folgendes festgestellt:

Als dingliches Recht stellt das Wohnungseigentum auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab. Unter „Liegenschaft“ ist stets ein gesamter, einheitlicher Grundbuchkörper zu verstehen. Das Wohnungseigentumsobjekt muss sich daher zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden. Ein grenzüberschreitendes Wohnungseigentum war nach dem WEG 1975 und ist auch unter dem Regime des WEG 2002 nicht möglich. Eine Garage, soll sie ein wohnungseigentumsstaugliches Objekt darstellen, muss daher innerhalb der Grundstücksgrenzen baulich abgetrennt sein. Auch die seit dem WEG 2002 mögliche Begründung von Wohnungseigentum für die Eigentümerpartnerschaft setzt voraus, dass diese Eigentümer je eines halben Mindestanteils sind und Miteigentum am selben Grundbuchkörper haben.

Eine Wohnungseigentumsbegründung nur bis zur Grundstücksgrenze innerhalb einer Wohnung ist somit mit Nichtigkeit bedroht. Ich kann daher nur dringend davon abraten.

*Korrespondenz:*

*Alfred Michael Wolf*

*E-Mail: alfred.wolf@justiz.gv.at*

## 2. Stellungnahme von Dipl.-Ing. Werner Markus Böhm

Eine Einheit ist dann als baulich in sich abgeschlossen anzusehen, wenn alle zu ihr gehörigen Räume untereinander so in Verbindung stehen, dass sie und die dazugehörigen Verkehrswege nur von den Inhabern der Wohnung bzw der sonstigen selbständigen Räumlichkeit benützt werden können.

Die Art und Qualität der Abschließung eines Raums, welche ja zwischen sehr verschiedenen Extremen – von fester Ziegel- oder Betonwand bis hin zu einer losen Abgrenzung durch Maschendraht, Glas oder dergleichen – variiert, eröffnet einen großen Spielraum.

Die in Abbildung 2 dargestellten Objekte Top 1 (im Ausmaß von 44,37 m<sup>2</sup>) und Top 2 (im Ausmaß von 32,52 m<sup>2</sup>) mit den verbleibenden Räumen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegen zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft und sind geeignet, das individuelle Wohnbedürfnis zu befriedigen. Sie *könnten somit als wohnungseigentumsstaugliche Objekte klassifiziert werden.*

Die in Abbildung 2 dargestellten grenzüberschreitenden *Räumlichkeiten wären nicht wohnungseigentumsstauglich, weder auf der bewertungsgegenständlichen noch auf der Nachbarliegenschaft (hier wäre eine zivilrechtliche Regelung über deren Duldung, Erhalt, Benützung etc zu treffen).*

**Aus der Sicht praktischer bzw wirtschaftlicher Notwendigkeiten sollte daher eine gewisse Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes an der Liegenschaftsgrenze – und nur in diesem Fall – zulässig sein.**

## 2. Dr. Walter-Wolfgang Reichling

### 2.1. Leserbrief

**1.) Fallbeispiel A:** Die Sanierung des Rechts- und Sachmangels (Überbau laut Abbildung 2) durch die lockere Formulierung „Die Liegenschaftsgrenze ... kann als zulässiger baulicher Abschluss angesehen werden“ ist meines Erachtens nur als Meinung des Autors zulässig. Nicht als „Verkehrsauffassung“. Ohne Klärung des Eigentumsrechts (das jedenfalls an der Grundgrenze endet) wird die Wohnungseigentumsbegründung nicht funktionieren (Folge: Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung).

**2.) Fallbeispiel D:** Sie Ausweisung des Wohnraums in Abbildung 11 als Nutzfläche inklusive von zwei Stufen kann ebenfalls nicht unwidersprochen bleiben. Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche (einer Wohnung). Die Auftrittsfläche einer Stufe (egal, ob im Verbund einer Treppe oder allein) ist keine Bodenfläche. Eventuell, wenn sie (die Stufe) die darunter liegende Bodenfläche zur Nutzung frei lässt – in Analogie zur Freitreppe also eine „Freistufe“ darstellt – dafür bietet die Ausgangssituation keinen Hinweis.

**3.) Fallbeispiel E:** Korrekterweise sind nur Zu- oder Abschläge > 2 % relevant. Dadurch sind aber die angeblichen „2,5 % oder ein Vielfaches davon“ der Praxis = Verkehrsauffassung nicht hinreichend legitimiert. Meines Erachtens ist ein Erfassen von 0,5 % – bei einer 2%igen Irrelevanzschwelle – reine Willkür und Scheingenauigkeit. Es spricht nichts dagegen, bei sonstiger Stimmigkeit und Verhältnismäßigkeit beliebige Sprünge bei ganzen Prozentzahlen anzusetzen (zB Fälle von Zu- oder Abschlägen mit 3 %, 8 %, 12 % festzulegen).

**4.) Fallbeispiel F:** Das Gutachten mit drei Varianten für die Ausweisung der wohnungseigentumstauglichen Objekte erscheint etwas irreführend. Wie im Text korrekt dargestellt, ist die Widmung der Wohnungseigentümergeinschaft entscheidend und diese wäre bei mehreren möglichen Beurteilungsvarianten durch den Sachverständigen einzufordern.

Dem Autor ist für das Aufgreifen dieser Themen zu danken. Nach 15 Jahren Anwendungspraxis ist die Diskussion der nach wie vor nicht eindeutig lösbaren Bewertungsaufgaben hoch an der Zeit!

Korrespondenz:

Dr. Walter-Wolfgang Reichling

E-Mail: sv@reichling.at

## 2.2. Stellungnahme von Dipl.-Ing. Werner Markus Böhm

**Ad 1.) Fallbeispiel A: Liegenschaftsgrenze:** Siehe Ausführungen zu *Alfred Michael Wolf*.

**Ad 2.) Fallbeispiel D: Nutzfläche – Treppe:** Der Gesetzgeber hat bei der Definition der Nutzfläche auf die Bodenfläche abgestellt, abzüglich der Wände, Treppen etc. Eine gesetzliche Definition der Treppe liegt uns nicht vor. Wirft man einen Blick in die Fachliteratur, zeigen sich folgende Beschreibungen zum Begriff „Treppe“:

In den Ausführungen *„Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“* wird mit Bezug auf das „Lexikon der Baukunst“ (1932) von *Wasmuth* und das „Deutsche Wörterbuch“ (1975) von *Wahrig* die Treppe als Konstruktion mehrerer aufeinander folgender Stufen definiert. Das Wort „mehrere“ bedeutet „mehr als eine oder zwei“. Daraus folgt, dass eine oder zwei Stufen nicht als Treppe aufzufassen sind (*Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht<sup>3</sup> [2009] 50).

In der DIN 18065 (Gebäudetreppen – Begriffe, Messregeln, Hauptmaße) wird die Treppe als ein fest mit dem Bauwerk verbundenes, unbewegbares Bauteil, bestehend aus mindestens einem Treppenlauf definiert. Der Treppenlauf selbst wird als „ununterbrochene Folge von mindestens drei Treppenstufen (drei Steigungen) zwischen zwei Ebenen“ beschrieben.

Im „Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG igF“ (2013) werden „bis zu zwei Stufen (2 x

*maximal 25 cm Höhe) von der Nutzfläche nicht abgezogen (z.B. Vorlegestufen zu Loggien/Balkonen).“*

Aus der Zusammenschau der Fachliteratur abgeleitet, ist eine Treppe ein Konstrukt, bestehend aus mindestens drei aufeinander folgenden Stufen. Da Treppen der Nutzfläche nicht hinzuzurechnen sind, wären **bis zu zwei Stufenkerne – wie im Fallbeispiel D angeführt – Teil der Nutzfläche.**

**Ad 3.) Fallbeispiel E:** Das WEG 2002 sieht bei der Definition des Nutzwertes vor, dass sich der Nutzwert aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben ergibt. Begrenzungen dieser Zuschläge bzw Abstriche sind weder nach oben noch nach unten festgelegt.

Das WEG 2002 sieht weiters vor, dass werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, zu vernachlässigen sind. Daraus ergibt sich, dass auch hier keine gesetzliche Regelung über die Höhe der einzelnen Zuschläge oder Abstriche besteht. Der Gesetzgeber geht ferner davon aus, dass die Zuschläge und Abstriche zu saldieren sind, und wenn das Ergebnis 2 % nicht übersteigt, der Saldo zu vernachlässigen ist.

Dem Argument, dass das Erfassen von 0,5 % – bei einer 2%igen Irrelevanzschwelle – reine Willkür und Scheingenauigkeit darstellt, kann man nur zustimmen. Mit der Bezugnahme auf die Verkehrsauffassung bei der „Gewinnung“ der Werte für Zuschläge und Abstriche hat der Gesetzgeber einen Ermessensspielraum eingeräumt. Die Praxis der Gerichte, Schlichtungsstellen, die Lehre und schließlich die privaten Gutachten der Sachverständigen definieren das Verständnis über wertbeeinflussende Umstände.

Dies findet zB Ausdruck in den „Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002“, veröffentlicht in SV 2007/4, 194 ff, in den „Richtlinien des Magistrats der Stadt Wien für die Einreichung um Nutzwertfestsetzung“ und in „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ (3. Auflage 2009) von *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*.

Die (österreichweiten) Erfahrungen in der Praxis (= Verkehrsauffassung) der Nutzwertberechnungen führten 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). Dadurch kann es nach Saldierung auch zu keiner Vernachlässigung von werterhöhenden Zuschlägen oder wertvermindernden Abstrichen kommen.

Werden nämlich Ergebnisse von 2 % oder weniger für Zuschläge und Abstriche bei der Ermittlung von Nutzwerten vernachlässigt, führt dies zu Ungleichbehandlungen und Ungerechtigkeiten, wie in den Beispielen der Abbildungen 12 und 13 gezeigt.

**Die Begrenzung von Zuschlägen und Abstrichen mit dem Prozentsatz 2,5 % (und in der Folge ein Vielfaches davon) schließt diese Ungerechtigkeiten aus und hat sich in der Praxis sehr gut bewährt.**