

---

**Dr. Christian Prader**  
Rechtsanwalt

**Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz**  
Immobilientreuhänder  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

# Bewertungsprobleme von „baulich verbundenem Zubehör“

## 1. Einleitung

Mit dem WEG 2002 kam es mit 1. 7. 2002 zu einer maßgeblichen Änderung bei der Abgrenzung zwischen eigentlichem Wohnungseigentumsobjekt und Zubehör-Wohnungseigentum.<sup>1</sup> Diese Neuregelung wirft nun unter anderem auch die Frage auf, ob und welche Auswirkungen diese Rechtsänderung bei der Ermittlung der Nutzwerte nach sich zieht. Dies wird insbesondere dann relevant, wenn der Sachverständige die Frage zu beurteilen hat, ob ein eigentlich von der Nutzbarkeit her bloß als Zubehör zu wertender Raum Teil eines Wohnungseigentumsobjekts ist, da dies auch bewertungsmäßig von maßgeblicher Relevanz sein kann. Diese Thematik soll an folgendem Beispiel aus der Praxis dargestellt werden:

Innerhalb einer Maisonette (100 m<sup>2</sup> Nutzfläche ohne Dachbodenraum), die sich über das Ober- und Dachgeschoß eines Wohnhauses erstreckt, besteht im Dachgeschoß ein Zugang vom Gang der Wohnung in einen Dachbodenraum (10 m<sup>2</sup>). Dieser hat aufgrund der bestehenden Dachschrägen eine durchschnittliche Raumhöhe von 1 m, kein Fenster und kann auch nicht beheizt werden. Eine Nutzung des Raumes für Wohnzwecke ist aufgrund des Zustands nicht möglich. Im baubewilligten Grundrissplan ist der Raum als Dachboden ausgewiesen.

Vom Sachverständigen zu beurteilen ist nun die Frage, ob für den Dachbodenraum nur ein Zuschlag anzusetzen oder dieser Dachbodenraum der Wohnung als Bestandteil derselben zuzurechnen und damit der gleiche Nutzwertfaktor anzusetzen ist wie für die anderen Räume der Wohnung.

Dieser Frage samt Lösungsvorschlägen wird im folgenden Beitrag nachgegangen und die nach Meinung der Autoren mögliche Lösung dargestellt.

## 2. Ausgangslage: Zubehör-Wohnungseigentum bzw bauliche Verbundenheit

Gemäß § 1 Abs 2 WEG 1975 war das Zubehör-Wohnungseigentum ursprünglich wie folgt definiert:

*„Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie besonders offene Balkone,*

*Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind; ...“*

Die bauliche Verbindung von eigentlichem Wohnungseigentumsobjekt und Zubehör-Wohnungseigentum war sohin nach dem WEG 1975 für die Einordnung als Zubehör nicht nur ohne Relevanz, sondern eine solche Verbindung wurde als einem Akzessorium vielfach inhärent angesehen.<sup>2</sup> Maßgeblich war nur die fehlende Eignung als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt, nicht jedoch eine (fehlende) bauliche Verbindung.<sup>3</sup>

Mit dem WEG 2002 findet sich nun eine neue Definition des Zubehörs in dessen § 2 Abs 3 wie folgt:

*„Zubehör-Wohnungseigentum ist 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. ...“*

Der OGH hat dem neuen Gesetzeswortlaut entsprechend in Anlehnung an die Lehre<sup>4</sup> judiziert, dass jegliche bauliche Verbindung der Einordnung als Zubehör entgegensteht,<sup>5</sup> weil dieses nicht baulich mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sein darf.<sup>6</sup> Dabei ist entsprechend der zitierten Judikatur baulich verbunden als angrenzend bzw anstoßend zu verstehen.

Daraus ergibt sich, dass beim Einstiegsbeispiel der Dachbodenraum durch das direkte Angrenzen baulich mit der Wohnung verbunden ist und nicht als Zubehör-Wohnungseigentum festgelegt werden kann. Daher besteht nur mehr die Möglichkeit für den Dachbodenraum, sollte dieser für Wohnzwecke nicht geeignet sein, einen Zuschlag im Nutzwertgutachten anzusetzen, der in Form eines Prozentsatzes vom Nutzwert der Wohnung berechnet wird, oder den Dachbodenraum, falls dieser für Wohnzwecke geeignet ist, in die Nutzfläche der Wohnung miteinzubeziehen. Jede der beiden Varianten führt naturgemäß zu einem unterschiedlichen Gesamtnutzwert der Wohnung (zur Berechnung siehe Abbildungen 1 und 2).

Für den Dachboden wird ein Zuschlag angesetzt				
		Bewertung	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert
Wohnung	100,00 m <sup>2</sup>	keine Zuschläge/Abstriche	1,00	100
Dachbodenraum	10,00 m <sup>2</sup>	20,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,20	2
<b>Gesamtnutzwert</b>				<b>102</b>

Abbildung 1

Der Dachbodenraum wird in die Nutzfläche eingerechnet				
		Bewertung	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert
Wohnung	110,00 m <sup>2</sup>	Abstrich von 5,00 % aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachbodenraums	0,95	105
<b>Gesamtnutzwert</b>				<b>105</b>

Abbildung 2

Bei der Variante „Zuschlag“ ergibt sich deshalb ein niedrigerer Nutzwert, weil für den Dachbodenraum keine Wohnnutzung unterstellt wird. Bei der Variante „Teil der Nutzfläche“ ist der Gesamtnutzwert deshalb höher, weil unterstellt wird, dass der Dachbodenraum für Wohnzwecke geeignet ist.

Möchte man den gleichen Nutzwert für die Wohnung wie bei der Variante „Zuschlag“ erreichen, müsste man vom Regelnutzwert von 1 einen höheren Abstrich als 5 % in Ansatz bringen und den Nutzwert pro Quadratmeter mit 0,93 ansetzen. Ein solcher Abstrich bei der gesamten Wohnung kann aber unter Umständen nicht sachgerecht sein.

Dieses Beispiel soll zeigen, dass es für einen Sachverständigen wichtig ist, genau abzuklären, für welche Zwecke ein Raum genutzt werden kann, weil sich daraus unterschiedliche Bewertungsansätze und letztendlich auch Gesamtnutzwerte ergeben.

### 3. Nutzwert bzw Nutzfläche

Der Nutzwert wird aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts und allfälligen Zuschlägen, worunter auch das Zubehör-Wohnungseigentum fällt,<sup>7</sup> und Abstrichen berechnet.

Die Definition der Nutzfläche in § 6 Abs 1 WEG 1975 und § 2 Abs 7 WEG 2002 ist nahezu ident.<sup>8</sup> Der wesentliche Unterschied liegt nun in der verschiedenen Definition des Zubehör-Wohnungseigentums. Während § 6 Abs 1 WEG 1975 einerseits stimmig die Keller- und Dachbodenräume in einem mit dem sonstigen Zubehör wie Treppen, offenen Balkonen und Terrassen und andererseits gesondert das in § 1 Abs 2 WEG 1975 genannte restliche Zubehör-Wohnungseigentum führt, differenziert § 2 Abs 7 WEG 2002

entsprechend der neuen Rechtslage nicht mehr, sondern erwähnt das Zubehör-Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 in einem mit den nun Teil des Wohnungseigentumsobjekts bildenden Bereichen Treppen,<sup>9</sup> Terrassen und offenen Balkonen.

Es ist daher an dieser Stelle festzuhalten, dass sich an der grundsätzlichen Nutzflächendefinition durch das WEG 2002 materiell-rechtlich nichts geändert hat. Vielmehr sollen weiterhin nur die Bereiche nutzflächenrelevant sein, die zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet sind, mag es allenfalls auch am Erfordernis der selbständigen Wohnungseigentumstauglichkeit fehlen.

### 4. Nutzwertermittlung

Gemäß § 5 Abs 1 WEG 1975 wurde neben der Nutzflächenrelevanz des Wohnungseigentumsobjekts und den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen auf eine zusätzliche Ausstattung mit Zubehör-Wohnungseigentum abgestellt, worunter auch Balkone und Terrassen fielen.<sup>10</sup> Damit korrespondierend differenzierte § 5 Abs 2 WEG 1975<sup>11</sup> zwischen Zubehör-Wohnungseigentum und sonstigen werterhöhenden Umständen im Sinne des § 5 Abs 1 WEG 1975.

§ 8 Abs 1 WEG 2002 unterscheidet nunmehr explizit zwischen den Balkonen und Terrassen<sup>12</sup> als Teil des Wohnungseigentumsobjekts und sonstigem Zubehör-Wohnungseigentum. Gleichzeitig verlässt § 8 Abs 2 WEG 2002 die Fortschreibung dieser in Abs 1 erfolgten Differenzierung. Dort werden zwar – um die Bewertungsgrundsätze des § 5 Abs 1 und 2 WEG 1975 nicht zu unterlaufen und insoweit einen bewertungsmäßigen „Gleichklang“ herzustellen – die Balkone und Terrassen neben dem Zubehör-Wohnungseigentum eigens losgelöst von den sonstigen werterhöhenden Merkmalen des § 8 Abs 1 WEG 2002

angeführt.<sup>13</sup> Auf die ansonsten durch die Neufassung des § 2 Abs 3 WEG 2002 und die daraus erfließende Problematik hinsichtlich des Bestandteils des Wohnungseigentums nimmt der Gesetzeswortlaut aber in keiner Weise Bedacht.<sup>14</sup>

Obwohl der Gesetzgeber in § 2 Abs 3 WEG 2002 eine neue Legaldefinition in Bezug auf die Abgrenzung zwischen Wohnungseigentumsobjekt und Zubehör-Wohnungseigentum geschaffen hat, hat er es gleichzeitig verabsäumt, diesbezüglich in § 8 Abs 2 WEG 2002 ausreichend Vorsorge zu treffen. In Anlehnung an seine Ausführungen im Zusammenhang mit der baulichen Verbindung<sup>15</sup> hat er sich offenbar bei der sprachlich erforderlichen Neugestaltung des § 8 Abs 2 WEG 2002 nur an den von ihm explizit und die Grundlage der Änderung bildenden Balkonen und Terrassen orientiert.<sup>16</sup>

Jedenfalls würde es unseres Erachtens aber zu kurz greifen, rein aus der sprachlichen Neufassung des § 8 Abs 2 WEG 2002 zu schließen, dass daher jegliche anderen Teile des Wohnungseigentumsobjekts mangels Zubehöreigenschaft nicht gemäß § 8 Abs 2 WEG 2002, sondern gemäß § 8 Abs 1 WEG 2002 zu werten wären. Ohne dies an dieser Stelle dogmatisch vertiefen zu können, ist unseres Erachtens insoweit von einer planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes<sup>17</sup> auszugehen. Schließlich ist kein Grund ersichtlich, warum trotz des grundsätzlich gleichem *telos*<sup>18</sup> zwischen § 1 Abs 1 und 2 WEG 1975 bzw § 2 Abs 2 und Abs 3 WEG 2002 und auch § 5 Abs 2 WEG 1975 und § 8 Abs 2 WEG 2002 die Bewertung einmal mit einem bloßen Zuschlag und einmal dem vollen Regelnutzwert der Wohnung erfolgen sollte.

Die Richtigkeit dieser Ansicht findet auch in der bisherigen Rechtsprechung selbst eine Stütze. So entspricht es dieser, dass Zu- und Abschläge nicht zimmer- bzw raumweise vorgenommen werden können, sondern sich diese auf die gesamte zu bewertende Einheit beziehen müssen.<sup>19</sup>

Zum selben Ergebnis kommt man unter Berücksichtigung der jeweiligen Legaldefinitionen des § 2 Abs 7 und 8 WEG 2002. Demgemäß setzt die Nutzflächenqualifikation entweder ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt oder zumindest für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignete Keller- oder Dachbodenräume voraus. Gemäß § 2 Abs 8 WEG 2002 bildet die Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts die Grundlage neben den werterhöhenden oder wertvermindernden Eigenschaften, respektive auch Zubehör.<sup>20</sup> Setzt nun aber die Nutzflächendefinition die Eignung zu Wohn- oder Geschäftszwecken<sup>21</sup> voraus,<sup>22</sup> so folgt *a minor ad maius*, dass nur solche Bereiche einer Wohnung bzw Geschäftsräumlichkeit nutzflächen- und damit auch (im Sinne des Regelnutzwerts gemäß § 8 Abs 1 WEG 2002) nutzwertrelevant sein können, die zum Zweck, der der Nutzflächenqualifikation zugrunde liegt, geeignet sind.<sup>23</sup>

Es hat daher eine entsprechende Auslegung dahin gehend stattzufinden, dass für jegliche infolge baulicher Verbindung Teil eines Wohnungseigentumsobjekts bildende,

aber für die selbständige Wohnungseigentumsstauglichkeit ungeeigneten Bereiche § 8 Abs 2 WEG 2002 analog anzuwenden ist, daher insoweit nur ein Zuschlag anzusetzen ist und sohin die Bewertung dieses Bereichs gemäß § 8 Abs 2 WEG 2002 und nicht § 8 Abs 1 WEG 2002 zu erfolgen hat.<sup>24</sup>

Kommt man beim Eingangsbeispiel zum Schluss, dass der Dachbodenraum nicht zu Wohnzwecken nutzbar ist, dann ist für den Dachbodenraum nur ein Zuschlag anzusetzen und es würde sich für die Wohnung ein Gesamtnutzwert von 103 ergeben.

### 5. Zusammenfassung

Auch wenn § 8 Abs 1 und 2 WEG 2002 den Eindruck vermitteln, als ob nur Balkone und Terrassen sowie Zubehör-Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 „nur“ durch einen Zuschlag zu berücksichtigen sind und sonstige baulich verbundene Teil des Wohnungseigentumsobjekts bildende Bereiche (sofern baulich abgeschlossen) der Berechnung nach dem Regelnutzwert und sohin auch der Berücksichtigung bei der Nutzfläche unterliegen, ist eine derartige Sichtweise abzulehnen, da diese Ansicht dem *telos* des Gesetzes nicht gerecht wird. Vielmehr sind auch sonstige bauliche mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbundene Bereiche nur mit einem Zuschlag zu berücksichtigen, wenn sie nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet sind.

### Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Vgl dazu ausführlich *Prader/Punt*, Der Vorplatz – das wohnungseigentumsrechtliche Chamäleon, *immolex* 2018, 278.
- <sup>2</sup> *Faistenberger/Barta/Call*, WEG (1976) § 1 Rz 48.
- <sup>3</sup> Zutreffend *Faistenberger/Barta/Call*, WEG, § 1 Rz 48; *Palten*, Wohnungseigentumsrecht<sup>2</sup> (1997) Rz 9; *Feil*, Wohnungseigentum<sup>4</sup> (2000) Rz 5; so auch explizit OGH 26. 8. 2008, 5 Ob 167/08g (ausgebauter, über Innenstiege mit Wohnung verbundener Dachraum).
- <sup>4</sup> *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht – WEG<sup>4</sup> (2017) § 2 Rz 29.
- <sup>5</sup> Zum problematischen Auslegungsverständnis des OGH ausführlich *Prader/Punt*, *immolex* 2018, 279 (insbesondere FN 24).
- <sup>6</sup> OGH 21. 12. 2015, 5 Ob 196/15g, *immolex* 2016/27 (kritisch *Prader* und kritisch *H. Böhm*); 4. 5. 2017, 5 Ob 141/16w, *immolex* 2017/73 (kritisch *Prader*) = wobl 2017/118 (insoweit zustimmend *T. Hausmann*); kritisch zu dieser Verallgemeinerung *Prader/Punt*, *immolex* 2018, 279.
- <sup>7</sup> Vgl insoweit gleichsinnig § 5 Abs 1 Satz 2 iVm Abs 2 WEG 1975; § 2 Abs 8 Satz 2 WEG 2002; dazu explizit etwa auf das Zubehör-Wohnungseigentum abstellend *Stabentheiner/Scherthanner*, WEG (2002) § 2 Anm 11.
- <sup>8</sup> Vgl etwa ErlRV 989 BlgNR 21. GP, 36.
- <sup>9</sup> Wobei dies insofern verwirrend ist, als Treppen schon bisher Gegenstand des Wohnungseigentumsobjekts und nicht Zubehör-Wohnungseigentum waren und nur bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt wurden. Demgemäß werden die Treppen auch in den Erläuterungen im Unterschied zu den Balkonen und Terrassen nicht erwähnt; vgl ErlRV 989 BlgNR 21. GP, 34. Keinesfalls kann daraus abgeleitet werden, dass damit auch außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts liegende Treppen Bestandteil desselben sind (fehlende bauliche Abgeschlossenheit); zum Problemkomplex ausführlich *Prader/Punt*, *immolex* 2018, 278 ff.

- <sup>10</sup> Explizit etwa die Beispiele bei *Faistenberger/Barta/Call*, WEG, § 5 Rz 10 (153); *Dirnbacher*, WEG 2000 (1999) 43.
- <sup>11</sup> § 5 Abs 2 WEG 1975 normierte Folgendes: „Zuschläge, die sich aus werterhöhenden Unterschieden auf Grund der Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs. 2) ergeben, sind nach Maßgabe des Abs. 1 erster Satz in ganzen Zahlen auszudrücken. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 vH zur Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.“
- <sup>12</sup> Bzw aber mangels Relevanz nicht die in § 2 Abs 7 WEG 2002 erwähnten Treppen.
- <sup>13</sup> So normiert § 8 Abs 2 WEG 2002 Folgendes: „Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. ...“
- <sup>14</sup> Vgl aber zur sich bei Auslegung durch den OGH stellenden unüberbrückbaren Diskrepanz bei der Bewertung von Stellplätzen samt integriertem Bereich *Prader/Punt*, *immolex* 2018, 280.
- <sup>15</sup> ErlRV 989 BlgNR 21. GP, 34.
- <sup>16</sup> Allerdings mit dem Hinweis, dass die Neuregelung § 5 Abs 1, 2 und 4 WEG 1975 entspreche, ErlRV 989 BlgNR 21. GP, 41.
- <sup>17</sup> Vgl dazu *Kerschner/Kehrer* in *Klang*, ABGB<sup>3</sup>, §§ 6, 7 Rz 40 ff; etwa zu § 26 MRG OGH 4. 9. 2001, 5 Ob 128/01m, wobl 2002/83 (*Dirnbacher*); zur verfassungsrechtlich anerkannten Methode eines Ähnlichkeitsschlusses OGH 29. 5. 1995, 1 Ob 7/95.
- <sup>18</sup> Das auch durch Erläuterungen belegt wird; vgl ErlRV 989 BlgNR 21. GP, 41; vgl ebenso explizit *Würth/Zingher/Kovanyi*, Mit- und Wohnrecht II<sup>23</sup> (2015) § 8 WEG Anm 1.
- <sup>19</sup> *Prader*, WEG<sup>5</sup> (2018) § 8 E 10.
- <sup>20</sup> *Stabentheiner/Schernthanner*, WEG, § 2 Anm 11.
- <sup>21</sup> Selbstredend gilt dies nur für Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten, nicht aber für die seit dem WEG 2002 ebenfalls selbständige Wohnungseigentumsobjekte bildende Kfz-Abstellplätze.
- <sup>22</sup> *E contrario* aus § 2 Abs 7 Satz 2 WEG 2002.
- <sup>23</sup> Im Ergebnis in diesem Sinn wohl *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum<sup>5</sup> (2014) Rz 465, wenngleich etwas widersprüchlich dazu Rz 481.
- <sup>24</sup> So auch zutreffend *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG<sup>4</sup>, § 2 Rz 29 (unter Verweis auf § 8 Rz 26); diesem folgend *Gröschl/Reithofer*, Grundlagen, Bewertungsgrundsätze und Problembereiche bei der Ermittlung der Nutzwerte, *immolex* 2016, 246 (247); ebenso wohl im Ergebnis *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum<sup>5</sup>, Rz 461; hingegen unklar *Romstorfer-Bechtloff* in *Illedits/O. Reich-Rohrwig*, Wohnrecht-Taschenkommentar<sup>3</sup> (2018) § 8 WEG Rz 4 und 9 (ausschließlich dem Gesetzeswortlaut folgend); ebenso undifferenziert auch *Feil/Marent/Preis*, WEG (2009) § 8 Rz 2.

### Korrespondenz:

*Dr. Christian Prader*  
*pofw Rechtsanwälte*  
*Dr.-Glatz-Straße 1, 6020 Innsbruck*  
*Tel.: 0512 / 209 209*  
*E-Mail: office@pofw.at*

*Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz*  
*Immobilien MMag. Hauswurz KG*  
*Oberfeldweg 1a, 6121 Baumkirchen*  
*Tel.: 0522/ 420 330*  
*E-Mail: sachverstaendiger@hauswurz.at*