

Problematiken bei der Nutzwertberechnung nach dem WEG 2002

Aufbauend auf meinem Vortrag im Rahmen des Brandlhof-Seminars 2023 und weiterführend zu meinen Ausführungen in den Heften 4/2017 und 1/2018 dieser Zeitschrift¹ möchte ich nochmals im Lichte der zwischenzeitlichen gerichtlichen Entscheidungen und einschlägiger juristischer Beiträge ausgewählte Problematiken bei der Nutzwertberechnung nach dem WEG 2002 aufgreifen, wieder mit dem Ziel dazu mögliche Lösungsansätze für die Praxis der Sachverständigentätigkeit abzuleiten bzw. abgeleitet zu bekommen und schließlich ein hohes Maß an Rechtssicherheit für alle Seiten zu bieten.

1. Anmerkungen zum baulichen Abschluss und zur Selbständigkeit von Wohnungseigentumsobjekten

Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten im Sinne des § 2 WEG 2002 sind unter anderem baulich abgeschlossene und selbständige Teile eines Gebäudes.

Baulich in sich abgeschlossen sind die Objekte, wenn alle zu ihnen zugehörigen Räume untereinander so in Verbindung stehen, dass sie und die dazugehörigen Verbindungswege nur vom Inhaber der Objekte benützt werden können und sie von anderen Objekten getrennt sind. Unter einem Raum ist ein nach allen Seiten abgeschlossenes Gebilde zu verstehen.

Das gesetzliche Merkmal der **Selbständigkeit** des Objekts ist schon allein durch den baulichen Abschluss gegeben, verdeutlicht aber die Notwendigkeit der ausschließlichen Benützbarkeit des Wohnungseigentumsobjekts samt Trennung desselben von anderen Wohnungseigentumsobjekten.

So verbindet etwa eine Türe zwischen zwei Wohnungseigentumsobjekten diese beiden Wohnungseigentumsobjekte zu einem Wohnungseigentumsobjekte. Gleiches gilt für zwei übereinander liegende, durch eine Stiege verbundene Objekte.²

2. Anmerkungen zu Überbauten und Überhängen bzw. Auskragungen³

Es besteht der wohlverstandene Grundsatz der Unzulässigkeit grenzüberschreitenden Wohnungseigentums.

Der OGH hat den Grundsatz der Unzulässigkeit grenzüberschreitenden Wohnungseigentums in den am 31. 5.

1994 ergangenen Entscheidungen 5 Ob 40/94 und 5 Ob 41/94 folgendermaßen charakterisiert:

„Das in § 1 Abs 1 WEG [1975] als dingliches Recht definierte Wohnungseigentumsrecht stellt auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab. Das Wohnungseigentumsobjekt kann nur physischer Teil einer bestimmten als Grundbuchskörper individualisierten (vgl § 3 GBG) Liegenschaft sein. Anders könnte der Vorschrift des § 3 Abs 1 WEG [1975] nicht entsprochen werden, wonach der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ein solcher Anteil sein muss, der dem Verhältnis des Nutzwertes des im Wohnungseigentum stehenden Objektes zum Nutzwert aller Objekte der Liegenschaft entspricht. Miteigentum kann nur an einem Grundbuchskörper bestehen, an mehreren Grundbuchskörpern jedoch jeweils nur für jeden Grundbuchskörper selbständig, nicht jedoch – in ein und demselben Miteigentumsanteil vereinigt – gleichzeitig an mehreren Liegenschaften.“

Definitionen zu Überbauten und Überhängen bzw. Auskragungen:

Als **Überhang bzw. Auskragung** wird ein Gebäudeteil verstanden, der eine bloße Auskragung aufweist, das heißt, dass ein frei schwebendes Überragen lediglich in den Luftraum über das Nachbargrundstück vorliegt.

Als **Überbau** wird ein Gebäudeteil verstanden, der als echter Grenzüberbau ausgeführt ist, das heißt, auf dem Boden über die Grundstücksgrenze hinausreichend errichtet wurde.

Folgende Fragen stellen sich dazu:

Frage 1 zu Überhängen bzw. Auskragungen:

Es stellt sich einerseits die Frage, ob die Wohnungseigentumsbegründung an einer Liegenschaft auch dann rechtlich möglich ist, wenn auf der fraglichen Liegenschaft ein Gebäude errichtet wird, das – im Einvernehmen mit dem Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks – ausschließlich im Luftraum über die Grundstücksgrenze (und damit zugleich in den Luftraum über dem benachbarten Grundstück) ragt.

Dazu führen *Klicka/Vonkilch* klarstellend Folgendes aus:

„Ein Fall unzulässigen ‚grenzüberschreitenden‘ Wohnungseigentums liegt bei einer Auskragung eines Gebäudes in den Luftraum des Nachbargrundstücks nicht vor. Ein solcher ist vielmehr nur gegeben, wenn das Objekt über die Grundstücksgrenzen hinweg am Boden des eige-

nen und des Nachbargrundstücks errichtet wurde, wobei nach dem ABGB eine bloße Abstützung iSd § 487 außer Betracht bleibt, dh nicht als Errichtung auf fremdem Grund gilt. Die entscheidende Begründung für die Richtigkeit dieser Rechtsansicht liegt in der zutreffenden Deutung der sachenrechtlichen Bestimmungen des ABGB bezüglich der rechtlichen Qualifikation von ‚Luftraum-Grenzüberbauten‘: Ist diese erst einmal erfolgt, erweist sich die Anwendung der Regelungen des Wohnungseigentumsrechts auf derartige Konstellationen als völlig unproblematisch.“⁴⁴

Frage 2 zu Überbauten:

Andererseits stellt sich die Frage, ob die Wohnungseigentumsbegründung an verbleibenden Räumen einer Liegenschaft auch dann rechtlich möglich ist, wenn auf der fraglichen Liegenschaft ein Gebäude errichtet wird, das – im Einvernehmen mit dem Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks – als echter Grenzüberbau ausgeführt ist, das heißt, das auf dem Boden über die Grundstücksgrenze hinausreichend errichtet wurde.

Dazu folgende Fallbeispiele:

3. Fallbeispiele

3.1. Allgemein: Liegenschaft und Liegenschaftsgrenze in Verbindung mit Überbauten und Überhängen bzw Auskragungen über die Nachbarliegenschaft sowie öffentlichem Gut

Ausgangssituation: Das bebaute Grundstück Nr 958 einer Grundbuchseinlage mit Bauteilen, welche die Liegenschaftsgrenze überragen.

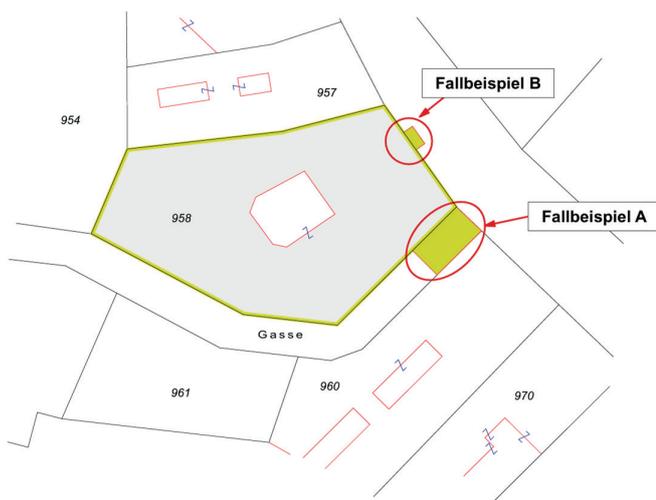


Abbildung 1: Kataster der Liegenschaft mit dem Grundstück Nr 958 und den Überbauten – Überhänge bzw Auskragungen

Auf dieser Liegenschaft steht ein Gebäude, welches wohnungseigentumsstaugliche Objekte enthält. Ein Teil der Objekte ragt über die Liegenschaftsgrenze hinaus, einmal als Überbau, ein anderes Mal als Überhang bzw Auskragung (siehe rote Markierungen in Abbildung 1).

3.2. Fallbeispiele A

Ausgangssituation für das Fallbeispiel A.1 – Überbau:

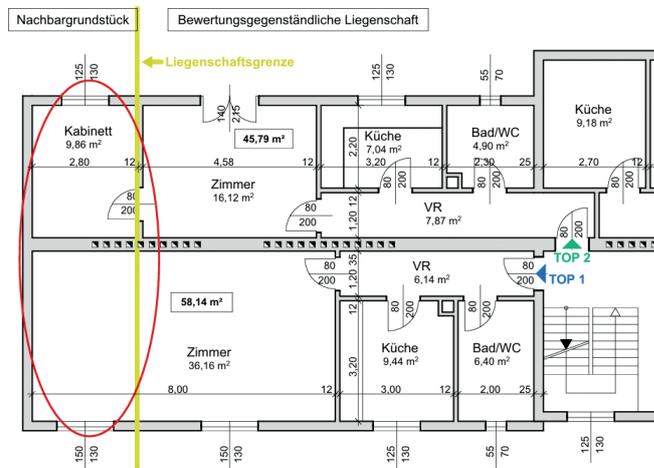


Abbildung 1a: Ausgangssituation Fallbeispiel A.1 – Überbau

In diesem Fall ragt jeweils ein Teil der Wohnungen Top 1 und Top 2 über die Liegenschaftsgrenze hinaus. Es handelt dabei um einen echten Grenzüberbau, das heißt, die Gebäudeteile wurden auf dem Boden über die Grundstücksgrenze hinausreichend errichtet.

Lösungsansatz A.1.a: Grenzüberschreitendes Wohnungseigentum:

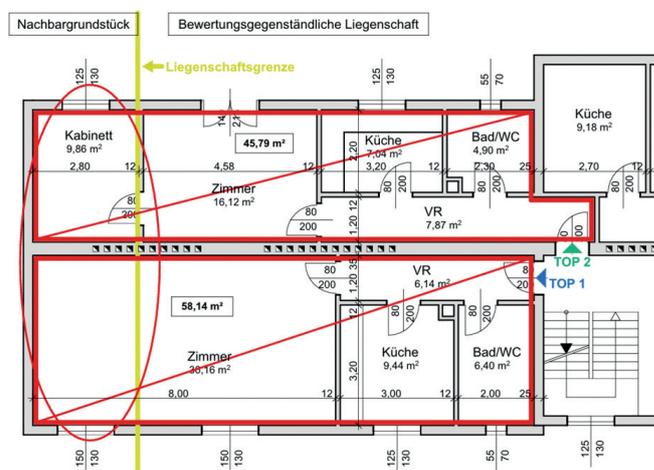


Abbildung 2: Grenzüberschreitendes Wohnungseigentum

Es ist ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung, dass sich ein Wohnungseigentumsobjekt zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden muss; grenzüberschreitendes Wohnungseigentum ist nicht möglich.

Top 1 und Top 2 sind im Gesamten keine wohnungseigentumsstauglichen Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann.

Top 1 und Top 2 verbleiben – gesamt gesehen – zwingend allgemein im gemeinsamen Eigentum.

Lösungsansatz A.1.b: Liegenschaftsgrenze als fiktiver baulicher Abschluss:

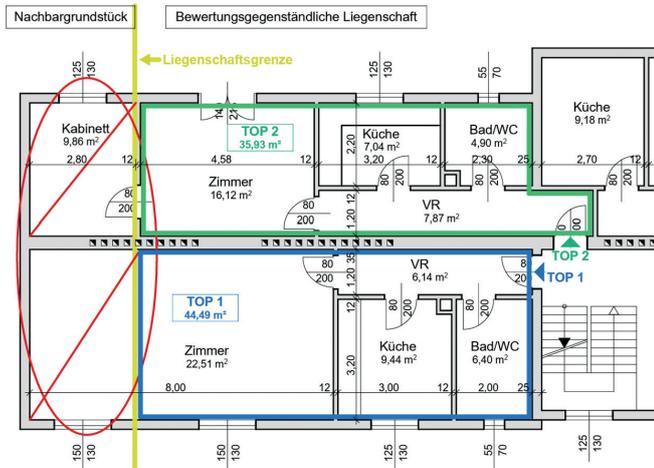


Abbildung 3: Liegenschaftsgrenze als fiktiver baulicher Abschluss

Die Wohnungen Top 1 und Top 2 sind **innerhalb** der Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft baulich abgeschlossen und von einem allgemeinen Teil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Stiegenhaus) aus auch erschlossen.

Die beiden Objekte Top 1 und Top 2 sind baubehördlich bewilligt und haben darüber hinaus ein durch Dienstbarkeit abgesichertes Recht, des den Überbau der Objekte auch über die Nachbarliegenschaft ermöglicht.

Die verbleibenden Teile von Top 1 und Top 2 auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bis zur Liegenschaftsgrenze (wie sie in Abbildung 3 blau und grün abgegrenzt sind) erfüllen ansonsten die Kriterien für ein wohnungseigentumstaugliches Objekt im Sinne des § 2 WEG 2002 (in diesem Fall: **für eine Wohnung**).

Der Lösungsansatz wäre, dass in diesem Sonderfall (und nur in diesem Fall) die Liegenschaftsgrenze als Abschluss (gleich einem baulichen Abschluss) angesehen werden kann. Es ist zu beurteilen, ob die verbleibenden Objektteile (wie in Abbildung 3 blau und grün umrandet) entsprechend den Begriffsbestimmungen gemäß § 2 WEG 2002 als wohnungseigentumstaugliche Objekte bestimmt werden können und der sonstige bauliche Abschluss (innerhalb der Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) gegeben ist.

Dies wäre im gegenständlichen Fall erfüllt; die in Abbildung 3 blau und grün umrandeten Objektteile sind jeweils für sich innerhalb der Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft baulich abgeschlossen und die Räume bis zur Liegenschaftsgrenze erfüllen die Merkmale einer Wohnung im Sinne der Begriffsbestimmung nach § 2 WEG 2002.

Demnach sind Top 1 und Top 2 wohnungseigentumstaugliche Objekte (Wohnungen) in ihrem in Abbil-

dung 3 jeweiligen blau und grün umrandeten Umfang auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Das Kabinett von Top 1 und der überbaute Teil des Zimmers von Top 2 sind nicht Teil des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts, deshalb auch nicht in der Nutzwertberechnung erfasst. Diese überbauten Teile sind gesondert einer Regelung im Wohnungseigentumsvertrag (Nutzung, Erhaltung etc) zuzuführen.

Ausgangssituation für das Fallbeispiel A.2 – Überhang bzw Auskragung:

In diesem Fall ist der Bauteil als bloße Auskragung ausgeführt, das heißt, dass ein frei schwebendes Übertagen lediglich in den Luftraum über das Nachbargrundstück vorliegt.

Es handelt sich somit um einen Überhang oder eine Auskragung in den Luftraum des Nachbargrundstücks.

Die entsprechende Baubewilligung sowie die Servitutseinräumung (Zustimmung des Nachbarliegenschaftseigentümers) zum baulichen Überhang liegen vor.

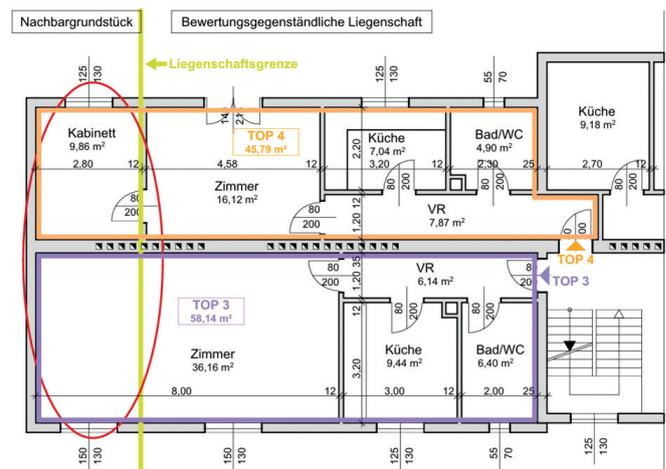


Abbildung 4: Grenzüberschreitendes Wohnungseigentum bei Überhängen

Lösungsansatz A.2: Grenzüberschreitendes Wohnungseigentum im Falle von Überhängen bzw Auskragungen:

„Ein Fall unzulässigen ‚grenzüberschreitenden‘ Wohnungseigentums liegt bei einer Auskragung eines Gebäudes in den Luftraum des Nachbargrundstücks nicht vor.“⁴⁵

Folgt man den zitierten Ausführungen von **Klicka/Vonkilch**, so sind Top 3 und Top 4 – **gesamt gesehen – wohnungseigentumstaugliche Objekte**, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann.

Ausgangssituation für das Fallbeispiel A.3 – Zugang von der Nachbarliegenschaft:

In diesem Fall erfolgt der Zugang zur Wohnung Top 5 ausschließlich über die Nachbarliegenschaft über Einräumung einer Dienstbarkeit.

Problemstellung:

Der Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 5 erfolgt ausschließlich über die Nachbarliegenschaft und nicht von einem allgemeinen Teil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

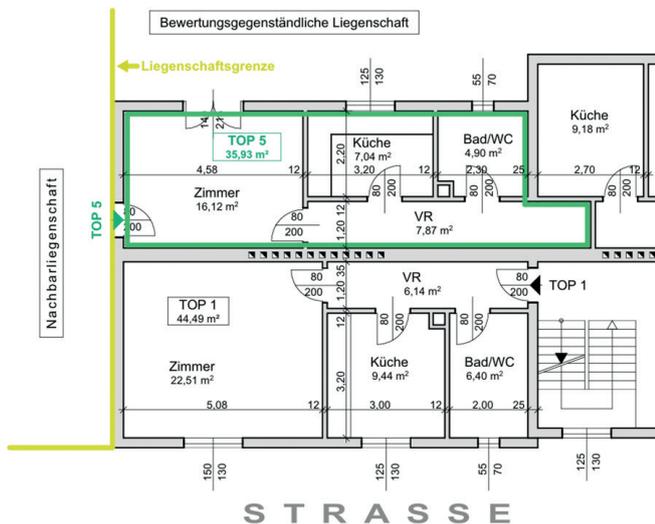


Abbildung 5: Sonderfall Zugang über die private Nachbarliegenschaft (kein öffentliches Gut)

Lösungsansatz A.3: Sonderfall Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt über die private Nachbarliegenschaft, abgesichert durch eine entsprechende Dienstbarkeit:

Die Wohnung Top 5 ist ein wohnungseigentumstaugliches Objekt an dem Wohnungseigentum begründet werden kann. Der Zugang zur Wohnung über die fremde Nachbarliegenschaft ist durch Einräumung einer Dienstbarkeit gesichert.⁶

3.3. Fallbeispiele B

B.1: Zugang nur von der Liegenschaftsgrenze, konkret von der Straße (= öffentliches Gut) aus (= Geschäft 1) und

B.2: Zugang nur über den Überbau, welcher auf der Straße steht, von der Liegenschaftsgrenze aus (= Geschäft 2).

Ausgangssituation:

In diesem Fall sind die beiden behördlich genehmigten Geschäfte 1 und 2 von der Straße aus über einen Straßeneingang erreichbar. Innerhalb der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind die beiden Geschäfte baulich abgeschlossen und haben keinen Zugang von einem allgemeinen Teil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus (so wie die Geschäft 3, 4 und 5).

Der Zugang zu den beiden Geschäften erfolgt ausschließlich von der Liegenschaftsgrenze, nämlich von der Straße aus. Der Eingangsbereich des Geschäftes 2 ist als Überbau ausgeführt, der auf dem Boden über die Grundstücksgrenze errichtet wurde (also auf der Straße steht).

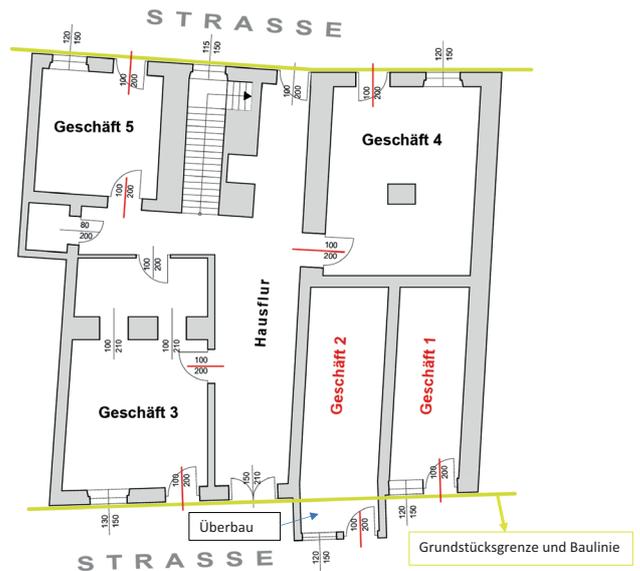


Abbildung 6: Zugang vom öffentlichen Gut (Straße) aus

Problemstellung:

Sind die beiden Geschäftslokale 1 und 2, welche ausschließlich von der Liegenschaftsgrenze aus erschlossen sind, wohnungseigentumstaugliche Objekte?

Lösungsansatz B.1: Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt vom öffentlichen Gut (Straße) aus:

Mit Erwirken der Baubewilligung für die beiden Geschäftslokale 1 und 2 an der Baulinie und Grundstücksgrenze ist zB nach der Wiener Bauordnung (Wr BauO) ein sogenanntes Frontrecht gegeben (dieses gibt es auch in allen Bundesländern Österreichs).

Unter einem Frontrecht versteht die Wr BauO gemäß § 5 Abs 6 lit a, dass die Baulinien das Recht geben, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs 1 Wr BauO zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

Mit diesem Frontrecht ist der Zugang von der Straße aus zu den Geschäften gesichert.

Das Geschäft 1 ist ein wohnungseigentumstaugliches Objekt, an dem Wohnungseigentum begründet werden kann. Der Zugang ist durch öffentliches Recht (Frontrecht) gesichert, die bauliche Abgeschlossenheit – bei Anerkennung der Liegenschaftsgrenze als Pendant zum baulichen Abschluss in diesem Fall – gegeben.

Lösungsansatz B.2: Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt vom öffentlichen Gut (Straße) über den Überbau:

Auch in diesem Fall ist das Frontrecht gegeben. Mit diesem Frontrecht ist der Zugang von der Straße aus zu den Geschäften gesichert.

Der Lösungsansatz wäre, dass auch in diesem Sonderfall (ähnlich wie Fallbeispiel A.3) und nur in diesem Fall die Liegenschaftsgrenze als Abschluss (gleich einem baulichen Abschluss), angesehen werden kann. Es ist zu beurteilen, ob die verbleibenden Objektteile – entsprechend den Begriffsbestimmungen gemäß § 2 WEG 2002 – als wohnungseigentumstaugliches Objekt bestimmt werden können und der sonstige bauliche Abschluss (innerhalb der Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) gegeben ist.

Dies wäre im gegenständlichen Fall erfüllt, der auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbleibende Objektteil ist für sich innerhalb der Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft baulich abgeschlossen und der Raum bis zur Liegenschaftsgrenze erfüllt die Merkmale einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit im Sinne der Begriffsbestimmung nach § 2 WEG 2002 (konkret: eines erheblich wirtschaftlich bedeutsamen Geschäftsraums).

Demnach ist auch das Geschäft 2 ein wohnungseigentumstaugliches Objekt. Der Überbau ist nicht Teil des Wohnungseigentumsobjekts, deshalb auch nicht in der Nutzwertberechnung erfasst. Dieser überbaute Teil ist gesondert einer Regelung im Wohnungseigentumsvertrag (Nutzung, Erhaltung etc) zuzuführen.

3.4. Fallbeispiel C: Bauten vorübergehenden Bestandes und deren Wohnungseigentumstauglichkeit

Ausgangssituation:

Die Behörde kann Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zwecks der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entsprechen, auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen (zB Bewilligungen nach § 71 Wr BauO).

In diesem Fall ist eine Garagenbox mit einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug (in Abbildung 7 blau umrandet) auf jederzeitigen Widerruf von der Behörde bewilligt. Der Eigentümer der Liegenschaft will an dieser Garage im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum an einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit (eine Garage mit einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug) begründen.

Problemstellung:

Kann ein auf vorübergehenden Bestand behördlich bewilligtes Objekt als wohnungseigentumstaugliches Objekt klassifiziert werden, an dem in der Folge Wohnungseigentum begründet werden soll?

Lösungsansatz C: Begründung von Wohnungseigentum an Baulichkeiten vorübergehenden Bestandes:

Für die Herstellung der Garagenbox ist nach der einschlägigen Bauordnung eine behördliche Bewilligung notwendig.



Abbildung 7: Bauten auf jederzeitigen Widerruf

Diese ist von der Baubehörde in Form der auf Widerruf nach § 71 Wr BauO ausgesprochenen Bewilligung gegeben. Somit ist auch kein konsenswidriger Zustand vorhanden (ein solcher könnte nämlich nicht Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Aktes sein).⁷

Ob ein Wohnungseigentumsobjekt, ein Zubehörobject oder allgemeine Teile der Liegenschaft vorliegen, entscheidet sich nach der privatrechtlichen Einigung (der Widmung = zivilrechtliche Widmung) der Eigentümer, die im Allgemeinen im Wohnungseigentumsvertrag erfolgt.⁸

Entsprechend der zivilrechtlichen Widmung soll an der baubehördlich bewilligten Garagenbox selbständiges Wohnungseigentum begründet werden.

Die in Abbildung 7 blau umrandete Garagenbox mit einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug stellt demnach ein wohnungseigentumstaugliches Objekt dar, an dem – gemäß der zivilrechtlichen Widmung des Eigentümers – Wohnungseigentum begründet werden kann.

3.5. Fallbeispiele D

Fallbeispiel D.1: Abstellplatz eines Kraftfahrzeugs im Freien ist baulich mit dem Wohnungseigentumsobjekt Wohnung verbunden, welches – wie der Kfz-Abstellplatz selbst – von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft bzw der Straße aus betreten bzw befahren werden kann:

Ausgangssituation:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich drei Wohnungen (Top 1 und Top 2 jeweils im Erdgeschoß sowie Top 3 im Dachgeschoß), eine Garage 1 mit einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, unmittelbar an die Garage 1 angrenzend, ein Abstellplatz Kfz 1 im Freien, nicht überdacht und von der Straße aus über die Zufahrt 1 erschlossen (und einem Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus) sowie zwei Abstellplätze Kfz 2 und Kfz 3 im Freien, nicht überdacht, direkt von der Straße aus erschlossen.

Der Abstellplatz Kfz 1 im Freien dient zwar auch als Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt Top 1, welches aber – wie der Abstellplatz Kfz 1 selbst – auch über all-

gemeine Teile der Liegenschaft (allgemeines Stiegenhaus) betreten werden kann.

Der Wille des Eigentümers ist es, dass an den drei Wohnungen, den beiden Abstellplätzen Kfz 2 und Kfz 3 sowie an der Garage 1 samt dem unmittelbar angrenzenden Abstellplatz Kfz 1 (weil baulich miteinander verbunden) Wohnungseigentum begründet werden soll. Somit soll an insgesamt sechs wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet werden.

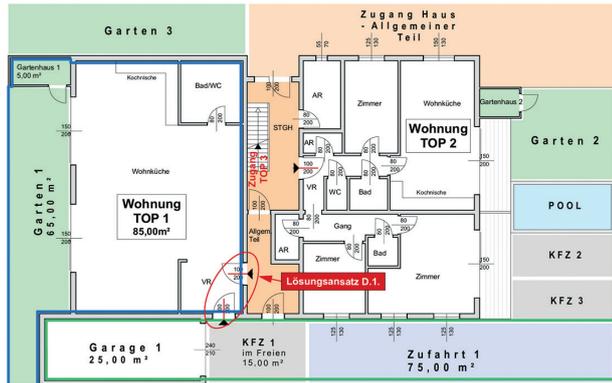


Abbildung 8: Grundriss zu Fallbeispiel D.1

Problemstellung:

Schadet es der Wohnungseigentumstauglichkeit eines KfzAbstellplatzes, wenn er auch als Zugang zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt dient, und kann dem Willen der Eigentümer entsprochen werden, an der Garage, welche mit dem Abstellplatz Kfz 1 baulich verbunden ist, als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt Wohnungseigentum zu begründen?

Lösungsansatz D.1:

Ist einer Garage unmittelbar angrenzend ein Vorplatz vorgelagert, über den die Garage durch das Garagentor befahren und begangen werden kann, ist dieser Vorplatz nach der Rechtsprechung des OGH mit der Garage im Sinne des § 2 Abs 3 Satz 1 WEG 2002 baulich verbunden und daher kein tauglicher Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum.⁹ Analog angewandt ist der unmittelbar an die Garage 1 angrenzende Abstellplatz Kfz 1 im Freien als baulich mit der Garage verbunden anzusehen. Somit sind zwei unterschiedliche Arten von wohnungseigentumstauglichen Objekten baulich miteinander verbunden (Garage 1 mit Abstellplatz Kfz 1 im Freien).

Ferner erkennt der OGH, dass es der Wohnungseigentumstauglichkeit eines KfzAbstellplatzes nicht schadet, wenn er zwar auch als Zugang zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt dient, dieses aber – wie der Abstellplatz selbst – auch über allgemeine Teile der Liegenschaft betreten werden kann.¹⁰

Wieder in analoger Anwendung dieser Entscheidung schadet es der Wohnungseigentumstauglichkeit des Objekts Garage 1 samt baulich verbundenem Stellplatz Kfz 1

nicht, wenn dieses zwar auch als Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 1 dient, dieses aber – wie auch die Garage 1 samt Stellplatz Kfz 1 selbst – auch über allgemeine Teile der Liegenschaft betreten bzw befahren werden kann.

Somit bestehen drei Wohnungen (Top 1, Top 2 und Top 3), eine Garage 1 mit baulich verbundenem Stellplatz Kfz 1 und zwei Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Kfz 2 und Kfz 3) als wohnungseigentumstaugliche Objekte, insgesamt daher sechs wohnungseigentumstaugliche Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann.

Beispielhafte Bewertungsansätze für Wohnung Top 1 und Garage 1 mit Abstellplatz Kfz 1 im Freien:

	NF	NW/m²	NW
Top 1-Wohnung			
Wohnung	85,00	1,00	85
Zuschläge:			
Garten 1	65,00	0,10	7
Gartenhaus 1	5,00	0,20	1
			93

Das Wohnungseigentumsobjekt Top 1- Wohnung hat in Summe 93 Nutzwerte.

Top Garage 1 mit KFZ 1 im Freien			
Anteil Garage 1	25,00	0,60	15
Anteil KFZ 1 im Freien	15,00	0,40	6
			21
Zuschlag:			
Zufahrt 1	75,00	0,15	11
			32

Das Wohnungseigentumsobjekt Top Garage 1 mit KFZ 1 im Freien hat in Summe 32 Nutzwerte.

Abbildung 8a: Bewertungsansatz zu Fallbeispiel D.1

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich noch zwei Wohnungen (Top 2 und Top 3) sowie zwei Abstellplätze (Kfz 2 und Kfz 3), insgesamt somit sechs Wohnungseigentumsobjekte.

Fallbeispiel D.2: Abstellplatz eines Kraftfahrzeugs im Freien ist baulich mit dem Wohnungseigentumsobjekt Wohnung verbunden und nicht von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft bzw der Straße aus betret- bzw befahrbar:

Ausgangssituation:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich drei Wohnungen (Top 1 und Top 2 jeweils im Erdgeschoß sowie Top 3 im Dachgeschoß), eine Garage 1 mit einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, unmittelbar an die Garage 1 angrenzend, ein Abstellplatz Kfz 1 im Freien, nicht überdacht und von der Straße aus über die Zufahrt 1 erschlossen, sowie zwei Abstellplätze Kfz 2 und Kfz 3 im Freien, nicht überdacht, direkt von der Straße aus erschlossen.

Der Abstellplatz Kfz 1 im Freien ist baulich mit der Wohnung Top 1 verbunden, die ausschließlich nur über den Abstellplatz Kfz 1 zugänglich ist. Die Wohnung verfügt ansonsten über keinen Zugang von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft aus.

Der Wille des Eigentümers ist es, dass auch in diesem Fall an den drei Wohnungen, den beiden Abstellplätzen Kfz 2

und Kfz 3 sowie an der Garage 1 samt dem unmittelbar angrenzenden Abstellplatz Kfz 1 (weil baulich miteinander verbunden) Wohnungseigentum begründet werden soll. Somit soll an insgesamt fünf wohnungseigentums-tauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet werden.

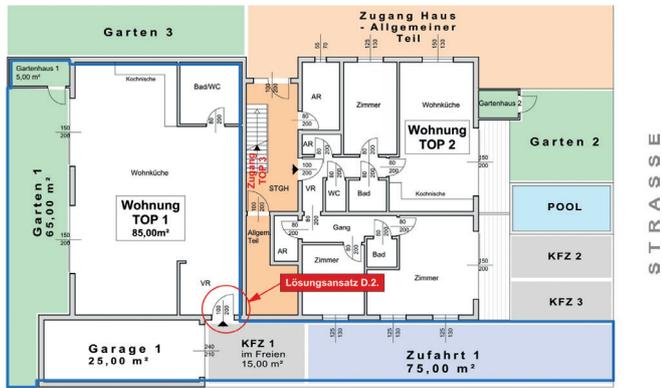


Abbildung 9: Grundriss zu Fallbeispiel D.2

Problemstellung:

Widmung des Wohnungseigentumsobjekts:

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des OGH, dass für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag) abzustellen ist.¹¹

Die Eigentümer einigen sich darauf, dass an dem einen wohnungseigentums-tauglichen Objekt Wohnung Top 1 samt der über den Abstellplatz Kfz 1 baulich verbundenen Garage 1 Wohnungseigentum begründet werden soll.

Wie könnte nun das Mischobjekt gewidmet und in der Nutzwertberechnung erfasst werden?

Lösungsansatz D.2:

Die Objekte Wohnung Top 1 samt der über den Abstellplatz Kfz 1 baulich verbundenen Garage 1 bilden aufgrund der baulichen Verbindung und des Umstands, dass die Wohnung Top 1 nur über die Zufahrt 1 und den Abstellplatz Kfz 1 im Freien erreichbar ist, eine Einheit und stellen **ein wohnungseigentums-taugliches Mischobjekt** dar, welches schließlich von der Liegenschaftsgrenze, der Straße aus, erschlossen ist.

Dazu führt die Entscheidung des OGH vom 20. 4. 2016, 5 Ob 224/15z, aus:

„... [die Bestimmung des § 2 Abs 2 WEG 2002] so zu verstehen, dass ein wohnungseigentums-taugliches Objekt nur entweder als Wohnung oder als sonstige selbstständige Räumlichkeit gewidmet werden könne, [dafür] findet sich weder im Gesetz selbst ein Anhaltspunkt noch besteht hierfür ein nachvollziehbarer sachlicher Grund. ‚Widmung‘ meint ... die zwischen den Wohnungseigentümern vereinbarte Art der Nutzung eines Objekts ...

Der erkennende Senat hat bereits mehrfach in seinen Entscheidungen die Zulässigkeit der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken vorausgesetzt und diese damit, wenn auch nicht ausdrücklich, so doch implizit bejaht (vgl 5 Ob 43/11a; 5 Ob 24/07a; 5 Ob 380/97m; 5 Ob 277/04b ua). ...“

Bei der Ermittlung der Widmung ist auch auf die dem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde liegende Parifizierung abzustellen.¹² Insoweit der Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich auf das Nutzwertgutachten verweist, wird dessen Inhalt ohnedies zum Bestandteil der vertraglichen Einigung.

Die Widmung des wohnungseigentums-tauglichen Objekts kann im Nutzwertgutachten wie folgt definiert werden:

„Wohnung Top 1, baulich verbunden mit Garage 1 und Abstellplatz Kfz 1 im Freien samt Zufahrt.“

Beispielhafter Bewertungsansatz für Wohnung Top 1, baulich verbunden mit Garage 1 und Abstellplatz Kfz 1 im Freien samt Zufahrt:

Top 1 -Wohnung, baulich verbunden mit Garage 1 und Kfz-Abstellplatz 1 im Freien samt Zufahrt			
Anteil Wohnung Top 1	85,00	1,00	85,00
Anteil Garage 1	25,00	0,60	15,00
Anteil Kfz 1 im Freien	15,00	0,40	6,00
			106
Zuschlag:			
Garten 1	65,00	0,10	7
Gartenhaus 1	5,00	0,20	1
Zufahrt 1	75,00	0,15	11
			19
			125

Abbildung 9a: Bewertungsansatz zu Fallbeispiel D.2

Das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 1, baulich verbunden mit Garage 1 und Abstellplatz Kfz 1 im Freien samt Zufahrt hat in Summe 125 Nutzwerte.

3.6. Fallbeispiel E: Abstellplatz eines Kraftfahrzeugs dient als Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt Wohnung, welcher wiederum nur über den angrenzenden Garten aus erschlossen ist

Ausgangssituation:

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich zwei Wohnungen (Top 1 und Top 2), eine Garage mit einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, unmittelbar an die Garage angrenzend und baulich mit der Garage als auch mit der Wohnung Top 1 verbunden, ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug im Freien. Ferner besteht ein Carport (= ein Abstellplatz im Freien, überdacht), welcher von der Straße aus über die Zufahrt erschlossen ist.

Der Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt Top 1 erfolgt ausschließlich über den Abstellplatz Kfz im Freien.

Problemstellung:

A) Schadet es der Wohnungseigentums-tauglichkeit eines Kfz-Abstellplatzes im Freien, wenn er als Zugang zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt dient?

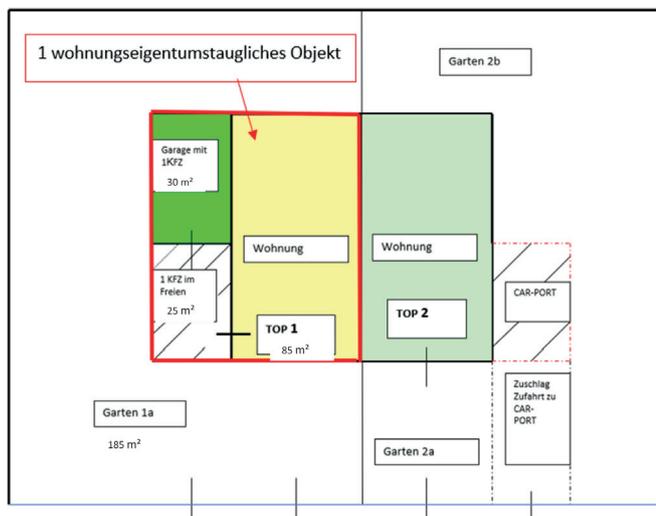


Abbildung 10: Kfz-Abstellplatz als Zugang zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt

B) Die Konzeption des Doppelhauses sieht vor, dass die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen Top 1 und Top 2 jeweils über die angrenzenden Gartenteile von der Straße (öffentliches Gut) erfolgen. Kein anderes Wohnungseigentumsobjekt ist auf deren Nutzung angewiesen. Es ist ständige Rechtsprechung, dass für Gartenteile die Bestandteileigenschaft bereits wiederholt verneint wurde. Schadet es der Wohnungseigentumsstauglichkeit, wenn die beiden Wohnungen jeweils über das Zubehör bzw den Zuschlag Garten erschlossen sind)

Lösungsansatz E.1 zur Problemstellung A):

Der Garage ist unmittelbar angrenzend ein Abstellplatz im Freien vorgelagert, über den die Garage durch das Garagentor befahren und die Wohnung Top 1 begangen werden kann.

Ein Wanddurchbruch bewirkt die Zusammenlegung von wohnungseigentumsstauglichen Objekten, sodass deren bauliche Abgeschlossenheit verloren geht. Die baulich verbundenen Objekte bilden ein wohnungseigentumsstaugliches Objekt, im konkreten Fall eine Wohnung mit Garage und Abstellplatz im Freien (rot umrandetes Objekt in Abbildung 10).

Somit bestehen eine Wohnung mit Garage und mit baulich verbundenem Kfz-Stellplatz, eine Wohnung sowie ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge (Carpport) als wohnungseigentumsstaugliche Objekte, insgesamt daher drei wohnungseigentumsstaugliche Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann.

Lösungsansatz E.2 zur Problemstellung B):

Es ist ständige Rechtsprechung und wohl verstanden, dass für Gartenteile die Bestandteileigenschaft bereits wiederholt verneint wurde.

Allerdings sind in Fällen, wo der Zugang zur Wohnung nur über den Garten oder der Garten nur von der Wohnung aus betretbar ist, die nachgelagerten Gärten praktisch nicht zubehörtauglich.

Gärten, die unmittelbar an ein Wohnungseigentumsobjekt anstoßen und von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden dürfen bzw können, sind nach der Definition kein Zubehör und haben Bestandteileigenschaft (Garten = Zuschlag zum Wohnungseigentumsobjekt).

Die Gärten 1 (in den Abbildungen 8 und 9) und 1a (in Abbildung 10) sind baulich von den Wohnungen nicht getrennt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt in einem Fall nur über den Garten (Garten 1a); in den anderen Fällen ist der Garten nur von der Wohnung aus betretbar (Garten 1). Die Gärten können daher schon nach der Definition kein Zubehör sein. Sie haben Bestandteileigenschaft und sind in Form eines Zuschlags zu berücksichtigen.

Beispielhafter Bewertungsansatz: Wohnung Top 1, baulich verbunden mit Garage 1 und Abstellplatz Kfz im Freien und Garten 1a:

Top 1 -Wohnung, baulich verbunden mit Garage 1 und Kfz-Abstellplatz 1 im Freien samt Garten			
Anteil Wohnung Top 1	85,00	1,00	85,00
Anteil Garage 1	30,00	0,60	18,00
Anteil Kfz 1 im Freien	25,00	0,40	10,00
			113
Zuschlag:			
Garten 1	185,00	0,10	19
			132

Abbildung 10a: Bewertungsansatz zum Lösungsansatz E.2 Problemstellung B)

Der Nutzwert pro Quadratmeter Gartenfläche muss nicht zwingend in einem Prozentsatz zum dazugehörigen Wohnnutzwert pro Quadratmeter ausgedrückt werden (siehe dazu auch die Berechnungen in den Abbildungen 8a und 9a).

3.7. Fallbeispiel G: Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug

Ausgangssituation:

Es wurde vor dem 1. 7. 2002 ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug (Kfz-Abstellplatz 1) gemäß § 1 Abs 2 WEG 1975 mit einer Wohnung verbunden.

Nun soll die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an diesem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz (Kfz-Abstellplatz 1) erfolgen.

Bestehendes Wohnungseigentum				
Bestandsobjekt	Nutzfläche	NW/m²	ENW	GNW
Wohnung	70,00 m²	1,20	84	
Terrasse	4,00 m²	0,30	1	
Garten	30,00 m²	0,10	3	
Kfz-Abstellplatz 1	12,00 m²	1,15	14	120

Abbildung 11: Bestehendes Wohnungseigentum mit Zubehör Kfz-Abstellplatz 1

Festsetzung der Nutzwerte nach § 9 Abs. 2 WEG 2002 i.d.g.F.
(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 1	30,00 m ²	0,10	<u>3</u>	88
Kfz-Abstellplatz 1	12,00 m ²	1,15	<u>14</u>	14

Abbildung 12: Verselbständigung des Kfz-Abstellplatzes 1

Problemstellung:

Der Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes 1 ergibt sich aus der früheren Nutzwertermittlung mit 14 Nutzwerten. Somit wurde er seinerzeit höher als dessen Nutzfläche (12 m²) bewertet und festgesetzt.

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

Im Anwendungsfall einer Neufestsetzung nach § 9 Abs 2 Z 5 WEG 2002 (Übertragung von Zubehörobjekten) sind nach den Bestimmungen des § 9 Abs 5 WEG 2002 die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass ihre Summe gleich bleibt. Die Begründung von Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz 1 würde demnach mit seinem höheren Nutzwert erfolgen.

Im Anwendungsfall nach § 56 Abs 1 WEG 2002 erfolgt die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum am im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplatz 1 ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs 2, 3 oder 6 WEG 2002 ist entbehrlich; der Nutzwert des Abstellplatzes ergibt sich zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung. Somit würde die Begründung von Wohnungseigentum ebenfalls mit seinem höheren Nutzwert erfolgen.

Es ist nun fraglich, ob ein Anwendungsfall nach § 56 Abs 1 WEG 2002 oder ein Neufestsetzungstatbestand nach § 9 Abs 2, 3 oder 6 WEG 2002 gegeben ist oder die Verselbständigung eines Kfz-Abstellplatzes in solchen Fällen, wo der Nutzwert des Abstellplatzes höher als seine Nutzfläche ist, aufgrund des Verstoßes gegen zwingendes Recht (die Bestimmung des § 8 WEG 2002 kann nicht eingehalten werden) gar nicht möglich ist.

Lösungsansatz G:

Der Gesetzgeber lässt in § 56 Abs 1 letzten Halbsatz WEG 2002 erkennen, dass nicht wegen der Verselbständigung des Abstellplatzes das Ganze, nämlich der Gesamtnutzwert der Liegenschaft, verändert werden soll. Es erfolgt die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum am im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplatz 1 ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs 2, 3 oder 6 WEG 2002 ist entbehrlich.

3.8. Fallbeispiele H: Notwendig (zwingend) und nicht zwingend allgemeine Teile einer Liegenschaft

Fallbeispiel H.1: Ausgangssituation:

In einem unterkellerten Doppelhaus (Top 1 und Top 2) ist ein für beide Häuser eingerichteter Heiz- und Technikraum vorgesehen. Dieser Heiz- und Technikraum ist jeweils nur über die beiden Doppelhäuser erreichbar und verfügt über keinen Zugang von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft aus. Es besteht die Notwendigkeit, dass die jeweiligen Eigentümer auf die Benützung dieses Raums angewiesen sind.

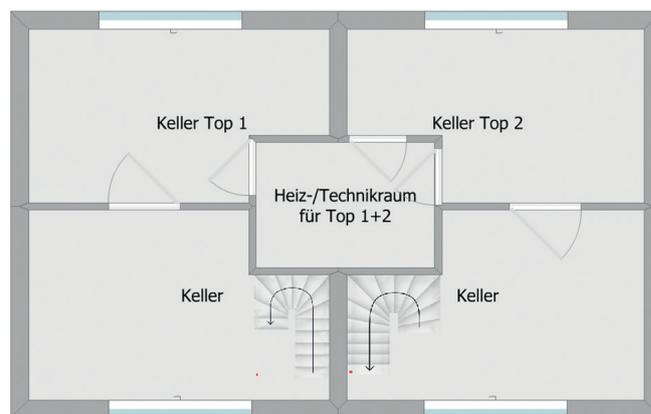


Abbildung 13: Heiz- und Technikraum im Doppelhaus

Problemstellung:

An den beiden Doppelhäusern soll Wohnungseigentum begründet werden. Der bauliche Abschluss von Top 1 und Top 2 ist infolge des gemeinsamen Heiz- und Technikraums nicht gegeben. Ferner fehlt dem Heiz- und Technikraum die Eignung, selbständig und ausschließlich benützt zu werden (beide Eigentümer sind auf die Benützung angewiesen). Nach der Rechtsprechung wird dem Erfordernis der allgemeinen Benützung auch dann schon Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist. Der Heiz- und Technikraum ist somit ein zwingend notwendiger allgemeiner Teil der Liegenschaft.

Lösungsansatz H.1:

Der Heiz- und Technikraum muss von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft bzw der Liegenschaftsgrenze erreichbar sein. Dazu ist im konkreten Beispiel vom Heiz -und Technikraum aus eine Treppe ins Freie zu einem allgemeinen Teil der Liegenschaft bzw zur Liegenschaftsgrenze, zu schaffen. Damit haben die Doppelhäuser Top 1 und Top 2 – neben dem Eingang im Erdgeschoß – einen weiteren Zugang im Keller von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft aus.

Fallbeispiel H.2: Ausgangssituation:

Der Behindertenabstellplatz für ein Kraftfahrzeug Nr 155 grenzt unmittelbar an die Zuluftsäule. Zwischen dem Behindertenabstellplatz und der Außenwand soll eine allge-

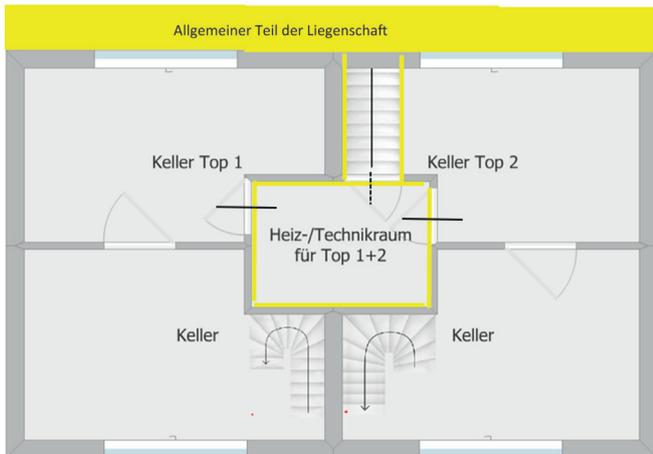


Abbildung 14: Lösungsansatz Heiz- und Technikraum im Doppelhaus

meine Fläche verbleiben, die aufgrund der Anordnung der Zuluftsäule nur über den Behindertenabstellplatz erreichbar ist. Diese allgemeine Fläche dient nicht der allgemeinen Benützung und es ist auch kein Miteigentümer auf die Benützung dieser allgemeinen Fläche angewiesen.

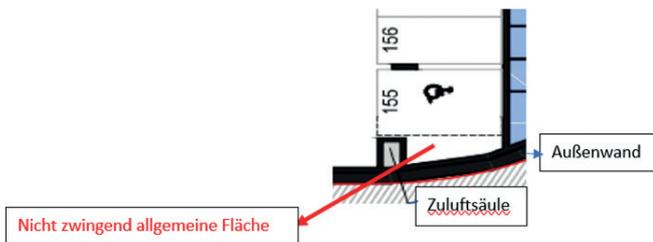


Abbildung 15: Behindertenabstellplatz mit nicht zwingend allgemeiner Fläche

Problemstellung:

Es soll nur am abgegrenzten Behindertenabstellplatz für ein Kraftfahrzeug Wohnungseigentum begründet werden.

Die Fläche zwischen Abstellplatz und Außenwand, welche hinter der Zuluftsäule liegt und nur über den Abstellplatz erreichbar ist, soll im allgemeinen Eigentum verbleiben.

Lösungsansatz H.2:

Die Begründung von Wohnungseigentum am abgegrenzten Behindertenabstellplatz ist möglich. Die angrenzende, nicht zwingend allgemeine Fläche, welche nicht der allgemeinen Benützung dient und bei der auch kein Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist, verbleibt als solche im gemeinsamen Eigentum.

Anmerkungen:

- ¹ W. M. Böhm, Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten, SV 2017, 205; W. M. Böhm/Reichling/A. M. Wolf, Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten, SV 2018, 36.
- ² OGH 24. 1. 2011, 5 Ob 162/10z.
- ³ Nach den Überlegungen von Klicka/Vonkilch, Wohnungseigentum und der Luftraum über dem Nachbargrundstück, wobl 2018, 351.
- ⁴ Klicka/Vonkilch, wobl 2018, 355.
- ⁵ Klicka/Vonkilch, wobl 2018, 355.
- ⁶ LG Ried im Innkreis 27. 10. 1998, 6 R 353/98y = RIS-Justiz RRD0000013: „Die Selbständigkeit einer Wohnung (eines Abstellplatzes) ist gewährleistet, wenn der Zugang (die Zufahrt) durch eine immerwährende Dienstbarkeit, die über eine benachbarte, im Eigentum eines Dritten stehende Liegenschaft führt, sichergestellt wird.“
- ⁷ ZB OGH 19. 7. 2023, 5 Ob 233/22h.
- ⁸ ZB OGH 21. 5. 2019, 5 Ob 18/19m.
- ⁹ ZB OGH 21. 12. 2015, 5 Ob 196/15g.
- ¹⁰ ZB OGH 23. 10. 2012, 5 Ob 138/12y.
- ¹¹ ZB OGH 25. 7. 2014, 5 Ob 100/14p.
- ¹² ZB OGH 21. 12. 2004, 5 Ob 277/04b.

Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Werner Markus Böhm
Ellen Key Gasse 33, 1100 Wien
E-Mail: werner.boehm@svnw.at