

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng/web/>).



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
VIENNA
UNIVERSITY OF
TECHNOLOGY

Technische Universität Wien

**Postgradualer Universitätslehrgang
„Immobilienmanagement und Bewertung“**

Betrachtungen zur Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentum

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades eines
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

eingereicht bei Mag. Thomas Mallloth

Mag. Christoph Kraus

Wien, am 5.10.2005

9451858

<i>Vorwort</i>	3
1 <i>Einleitung</i>	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Das Wohnungseigentum	5
1.3 Die Wohnungseigentumsobjekte	6
1.3.1 Die Wohnung	6
1.3.2 Die sonstige selbständige Räumlichkeit	7
1.3.3 Der Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	8
1.3.4 Das Zubehör-Wohnungseigentum	8
1.3.5 Allgemeine Teile der Liegenschaft	9
1.4 Wichtige Begriffe zum Wohnungseigentum	10
1.4.1 Der Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft	10
1.4.2 Der Wohnungseigentumsbewerber, der Wohnungseigentums-organisator und der Miteigentumsbewerber	10
1.4.3 Die Eigentümerpartnerschaft	10
1.4.4 Das vorläufige Wohnungseigentum	11
1.4.5 Der Mindestanteil	11
2 <i>Die Begründung von Wohnungseigentum</i>	13
2.1 Allgemeines	13
2.2 Der Erwerb von Wohnungseigentum	14
2.3 Die Einverleibung ins Grundbuch	15
3 <i>Der Sachverständige</i>	17
3.1 Allgemeines	17
3.2 Die Haftung des Sachverständigen	18
4 <i>Die Nutzfläche</i>	20
4.1 Allgemeines	20
4.2 Die Definition der Nutzfläche nach dem WEG 2002	20
4.3 Die Funktion der Nutzfläche	21
4.4 Die Berechnung der Nutzfläche	21
4.5 Besonderheiten bei der Berechnung der Nutzfläche	22

4.6	Ausgewählte Beispiele zur Nutzflächenberechnung	24
4.6.1	Die Durchbrechung	24
4.6.2	Die Loggia	25
5	<i>Der Nutzwert</i>	27
5.1	Allgemeines	27
5.2	Die Berechnung des Nutzwertes	30
5.3	Die Zuschläge und Abstriche	32
6	<i>Das Nutzwertgutachten</i>	36
6.1	Allgemeines	36
6.2	Der Aufbau des Gutachtens	37
6.2.1	Allgemeines	37
6.2.2	Nutzflächenaufstellung	37
6.2.3	Nutzflächenberechnung	37
6.2.4	Plandarstellungen	37
6.2.5	Nutzwertermittlung	38
6.2.6	Nutzwertberechnung	38
6.2.7	Zusammenfassung	38
7	<i>Die Praxis der Nutzwertermittlung in Österreich</i>	39
7.1	Allgemeines	39
7.2	Tirol	40
7.3	Wien	40
7.4	Unterschiede	44
8	<i>Ergebnisse</i>	45

Vorwort

In der Immobilienwirtschaft kommt dem Wohnungseigentum große Bedeutung zu. Von praktischer Bedeutung für Projektentwickler ist nicht nur die Errichtung von neuen Wohnungseigentumsobjekten im Zuge von Neubauten, sondern auch die Schaffung von Wohnungseigentum im Altbestand. Durch die Entwicklungen in den letzten Jahren auch für private Anleger und Wohnungsnutzer hat das Wohnungseigentum eine besonders starke Bedeutung erlangt. Einerseits wird das Wohnbedürfnis vermehrt durch den Ankauf von Wohnungseigentumsobjekten befriedigt und andererseits investieren private Anleger in so genannte Vorsorgewohnungen.

In der gesetzlichen Konzeption des Wohnungseigentums spielt der Nutzwert von Liegenschaften eine zentrale Rolle. Von der Begründung von Wohnungseigentum, über die Größe der Anteile am Miteigentum bis hin zur Aufteilung der Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen der Liegenschaft auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte und deren Eigentümer ist der Nutzwert der relevante Parameter.

Trotz dieser großen Bedeutung des Nutzwertes hat der Gesetzgeber im Wohnungseigentumsgesetz 2002 für die Ermittlung des Nutzwertes nur einen groben Rahmen vorgegeben, lässt aber bei der genauen Festsetzung einen gewissen Spielraum für Interpretationen. Dieser Interpretationsspielraum verursacht in der Praxis jedoch zuweilen wesentliche Ungleichheiten.

Diese Arbeit hat zum Ziel die Probleme dieser Interpretationsspielräume bei der Festsetzung der Nutzwerte zu erfassen und darzustellen, sowie die Auswirkungen auf die praktische Anwendung durch den Sachverständigen zu untersuchen.

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Als Begriff und als neue Rechtsform trat das Wohnungseigentum erst nach dem zweiten Weltkrieg in Erscheinung – es ist rückblickend gesehen also ein relativ junges Rechtsinstitut. Aufgrund der schweren Kriegszerstörungen und des daraus folgenden großen Bedarfes an neu zuschaffendem Wohnraum schuf der Gesetzgeber den Begriff des Wohnungseigentums im Wohnungseigentumsgesetz 1948. Ziel war es eine eigentumsähnliche Nutzungsform zur Verfügung zu stellen um dem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen¹.

Die Bedeutung dieser neuen Rechtsform wurde damals vom Gesetzgeber unterschätzt. Das Wohnungseigentum erfreute sich schnell großer Beliebtheit, da es erstmals möglich war grundbücherliches Eigentum an einer einzelnen Wohnung zu begründen, und so wurde rasch klar, dass das Gesetz in einigen Bereichen nicht weitreichend genug war. Im WEG 1948 wurde vor allem dem Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator nicht ausreichend Beachtung geschenkt. Nicht zuletzt deshalb schuf der Gesetzgeber das Wohnungseigentumsgesetz 1975, welches als erstes Gesetz in Österreich angesehen werden kann, in dem der Konsumentenschutz ausdrücklich berücksichtigt wird. Vor dem WEG 1975 gab es kaum einen Schutz des Erwerbers gegen den Wohnungseigentumsorganisator. Die ersten Schutzvorschriften, die eine Stärkung der Käuferposition mit sich brachten, wurden geschaffen, da ein großes Ungleichgewicht zwischen der Käufer- und der Verkäuferseite aufgrund der enormen Wohnungsknappheit herrschte. Schon Anfang der Neunzehnhundertneunzigerjahre wurde eine grundlegende Reform des Wohnrechts

¹ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 17

gefordert. Sowohl in der medialen Öffentlichkeit als auch in der politischen Diskussion wurde kritisiert, dass dieser Rechtsbereich zu kompliziert und für den Bürger kaum verständlich geregelt sei². Das WEG 1975 wurde in der Folge mehrmals novelliert, was seiner Übersichtlichkeit nicht gerade gut tat und letztlich auch nicht mehr den Anforderungen eines modernen und zeitgemäßen Gesetzes entsprach. Es wurde daher von weiteren Novellierungen abgesehen und 2002 ein völlig neues Wohnungseigentumsgesetz geschaffen, das mit 1.7.2002 ersetzend in Kraft trat und eine grundlegende Neuregelung der Rechtsmaterie darstellte. Das brachte insbesondere auf Grund der expliziten gesetzlichen Übergangsregelungen des WEG 2002, welche bei weitem zu lückenhaft waren, um sämtliche Übergangsfragen, die das Inkrafttreten des WEG 2002 aufwarf, einer zweifelsfreien Lösung zuführen zu können³, zunächst einige Schwierigkeiten in Form von Härten in der Praxis mit sich. Als Beispiel sei genannt, dass nach dem alten WEG zur Eintragung vorbereitete Verträge neu geschrieben werden mussten, da diese aufgrund der neuen Gesetzeslage – im Unterschied zu einer bloßen Novellierung – von den, für die Eintragung zuständigen Rechtspflegern, nicht mehr akzeptiert wurden⁴.

1.2 Das Wohnungseigentum

Der Gesetzgeber definiert im Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) das Wohnungseigentum als das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Der Wohnungseigentümer ist also eine Art Miteigentümer einer Liegenschaft. Im Unterschied zum schlichten Miteigentümer, der nur einen ideellen Anteil an der Gesamtliegenschaft besitzt, hat der Wohnungseigentümer allerdings ein

² Vgl. *Stabentheiner*, Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick, immolex 2002, 163

³ Vgl. *Vonklich*, Ausgewählte Übergangsfragen zum WEG 2002, WoBI 2002, 289

⁴ Vgl. Die Presse, 27.2.2002, Rechtspanorama

ausschließliches Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt, das im Grundbuch einverleibt wird und aus diesem Grund auch gegen Dritte wirkt⁵. Es ist also mit dem Wohnungseigentum das fruchtgenussähnliche – alle übrigen Wohnungseigentümer ausschließende – Nutzungsrecht⁶ verbunden. Der einzelne Wohnungseigentümer kann über seinen Miteigentumsanteil und damit verbunden über das Wohnungseigentumsobjekt wie jeder andere Eigentümer frei verfügen. In Betracht kommen zum Beispiel ein Verkauf, eine Vermietung, eine Verpachtung, eine (grundbücherliche) Belastung oder eine Schenkung⁷. Die Grenzen seiner Verfügungsgewalt finden sich erst dort, wo die Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden.

1.3 Die Wohnungseigentumsobjekte

An welchen Objekten Wohnungseigentum begründet werden kann listet der Gesetzgeber im WEG 2002 auf. Wohnungseigentumstaugliche Objekte, also Objekte die für die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum geeignet sind, sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

1.3.1 Die Wohnung

Unter einer Wohnung versteht das Wohnungseigentumsgesetz einen baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbständigen Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Auch die Rechtsprechung⁸ hat zu dieser Definition beigetragen und klar gemacht, dass eine Wohnung im Bezug auf die bauliche Abgeschlossenheit nur dann eigentumstauglich ist, wenn eine bauliche

⁵ Vgl. *Vonklich*, Wohnrecht 3 2004, 4

⁶ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 20

⁷ Vgl. *Wirth*, Wohnrecht 3, 9

⁸ OGH 9.7.1982, 7 Ob 572/92

Trennung gegenüber anderen Objekten gegeben ist und sie benutzt werden kann ohne ein anderes Wohnungseigentumsobjekt in Anspruch zu nehmen⁹. Diese bauliche Trennung gewährleistet die vom Gesetzgeber geforderte Selbständigkeit.

1.3.2 Die sonstige selbständige Räumlichkeit

Die sonstige selbständige Räumlichkeit hat der Gesetzgeber als einen baulich geschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbständigen Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage definiert. Der Gesetzgeber berücksichtigt mit dem Ausdruck „erhebliche wirtschaftliche Bedeutung“ die Rechtsprechung. Diese entschied, dass es nicht möglich sei an Kellerräumlichkeiten, die als Lager bezeichnet wurden und nur wenige Quadratmeter groß waren, Wohnungseigentum zu begründen¹⁰. Wie bei den Wohnungen spielt auch bei den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten die bauliche Abgeschlossenheit (siehe oben) eine ausschließende Rolle. Neben Geschäftsräumlichkeiten oder Lagerräumen sind insbesondere Büros oder Ordinationen unter sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Sinne des WEG 2002 zu verstehen¹¹. Eine Besonderheit ist seit dem WEG 2002, das Wohnungseigentum auch an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge zulässt, die Garage. Unter einer Garage versteht man einen zumindest fünfseitig umschlossenen Raum zum Zweck des Einstellens von Kraftfahrzeugen. Um eine „sonstige selbständige Räumlichkeit“ handelt es sich, wenn an der gesamten Garage Wohnungseigentum begründet wird. Begründet man hingegen nur an den einzelnen Stellplätzen Wohnungseigentum, so gelten diese dann als „Abstellplätze für Kraftfahrzeuge“¹². Aufgrund der ausdrücklichen Erwähnung im WEG 2002 ist eine Einzelgarage an der Wohnungseigentum begründet wird, stets eine „sonstige

⁹ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 22

¹⁰ OGH 24.9.1996, 5 Ob 2220/96y

¹¹ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 23

¹² Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 23

selbständige Räumlichkeit“

1.3.3 Der Abstellplatz für Kraftfahrzeuge

Als einen „Abstellplatz für Kraftfahrzeuge“ bezeichnet der Gesetzgeber eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist. Die Möglichkeit an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge Wohnungseigentum zu begründen stellt eine Neuigkeit des WEG 2002 dar. Der Gesetzgeber folgte damit den Ansprüchen der Praxis. Die Neubegründung des früheren Zubehöreigentums an Einzelplätzen wurde – abgesehen von möglichen Ausnahmen - mit dem WEG 2002 abgeschafft, welches die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum an einzelnen Stellplätzen innerhalb der Garage oder an der gesamten Garage bot.

1.3.4 Das Zubehör-Wohnungseigentum

Neben den eben dargestellten Wohnungseigentumsobjekten gibt es weiters noch das Zubehör-Wohnungseigentum. Damit meint der Gesetzgeber das mit dem Wohnungseigentum verbundene ausschließliche Nutzungsrecht an Teilen der Liegenschaft, die baulich nicht mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sind. Das sind etwa Hausgärten, Keller- oder Dachbodenräume. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Zubehörobjekte deutlich abgegrenzt und ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte zugänglich sind. Weiters muss, aufgrund der mangelnden Sonderrechtsfähigkeit des Zubehöreigentums¹³, der Eigentümer des Zubehörs auch Wohnungseigentümer eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes sein. Nicht als Zubehör-Wohnungseigentum, sondern als Bestandteil des selbständigen Wohnungseigentums, gelten baulich verbundene Teile der Liegenschaft wie beispielsweise ein nur vom Wohnungseigentumsobjekt

¹³ OGH 26.2.2002, 5 Ob 236/01v

aus erreichbarer Balkon oder eine Terrasse¹⁴.

1.3.5 Allgemeine Teile der Liegenschaft

Das Gesetz versteht unter den allgemeinen Teilen der Liegenschaft solche, „die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Nutzung entgegensteht“. Die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist ex lege ausgeschlossen. Grundbücherliche Eintragungen, die gegen dieses Verbot verstoßen, sind nach der Judikatur mit Nichtigkeit bedroht¹⁵. Die Widmung des Liegenschaftsteiles spielt bei der Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum die entscheidende Rolle. Man unterscheidet dabei die Widmung, die sich aus dem Zweck ergibt und jene, die sich aus einer Vereinbarung zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und den Wohnungseigentumswerbenden ergibt (gewillkürte Widmung)¹⁶. Es ergibt sich so schon aus dem Zweck, dass zum Beispiel Stiegen oder Gänge zur Begründung von Wohnungseigentum nicht tauglich sind, da sie von der Allgemeinheit frei benützt werden müssen können. Aufgrund von Vereinbarung kann zum Beispiel eine wohnungseigentumstaugliche sonstige selbständige Räumlichkeit von der Wohnungseigentumsbegründung ausgeschlossen werden um etwa eine Waschküche, einen Kinderwagen- oder Fahrradabstellraum oder ein Gemeinschaftsschwimmbad einzurichten. Eine solche von den Vertragsparteien gewillkürte Widmung kann im Nachhinein einvernehmlich wieder abgeändert werden¹⁷. Ein Beispiel aus der Praxis für so einen Vorgang stellt die nicht mehr benötigte Hausbesorgerwohnung dar.

¹⁴ Vgl. auch *Wirth*, Wohnrecht 3, 10

¹⁵ OGH 25.6.1991, 5Ob 1/91

¹⁶ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 30

¹⁷ OGH 13.1.1995, 5 Ob 5/95

1.4 Wichtige Begriffe zum Wohnungseigentum

1.4.1 Der Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft

Nach dem Gesetz ist ein Wohnungseigentümer „ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt“. Alle Wohnungseigentümer zusammen bilden ex lege „zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft“, welche eine juristische Person ist.

1.4.2 Der Wohnungseigentumsbewerber, der Wohnungseigentumsorganisator und der Miteigentumsbewerber

Das WEG 2002 kennt weiters den Begriff des Wohnungseigentumsbewerbers und definiert ihn als denjenigen, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde. Der Wohnungseigentumsorganisator ist gemäß dem WEG 2002 sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist. Der Miteigentumsbewerber wird vom Gesetzgeber als derjenige bezeichnet, dem im Fall der Begründung von vorläufigen Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch nur bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde.

1.4.3 Die Eigentümerpartnerschaft

Die Eigentümerpartnerschaft ist laut dem WEG 2002 eine Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines

Wohnungseigentumsobjektes sind. Der Gesetzgeber hat also die Eigentümerpartnerschaft auf zwei natürliche Personen begrenzt. Sollten mehr als zwei Personen Wohnungseigentum an einem Objekt anstreben, verbleibt – wie schon im WEG 1975 – die Möglichkeit der Vergesellschaftung¹⁸. Dabei wird dann die Gesellschaft alleinige Eigentümerin des Wohnungseigentumsobjektes. Das WEG 2002 lässt allerdings nur eine Eigentümerpartnerschaft zweier natürlicher Personen beziehungsweise einer Gesellschaft zu. Es ist also nicht möglich, dass auch zwei juristische Personen oder eine natürliche und eine juristische Person eine Eigentümerpartnerschaft begründen.

1.4.4 Das vorläufige Wohnungseigentum

Der Gesetzgeber hat im WEG 2002 vorgesehen, dass das vorläufige Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer der Liegenschaft auf Grundlage einer schriftlichen Errichtungserklärung (Wohnungseigentumsstatut) begründet wird. Das Wohnungseigentumsstatut tritt dabei an die Stelle des Wohnungseigentumsvertrags. Es hat die Liegenschaft und die wohnungseigentumstauglichen Objekte zu bezeichnen, die Erklärung des Alleineigentümers der Liegenschaft an diesen Objekten vorläufiges Wohnungseigentum begründen zu wollen und deren Nutzflächen und Nutzwerte zu enthalten. Das vorläufige Wohnungseigentum muss sich - bei sonstiger Unzulässigkeit – auf alle Wohnungen, und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie auf all jene Abstellplätze beziehen, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

1.4.5 Der Mindestanteil

Das WEG 2002 spricht vom Mindestanteil als jenen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Der Mindestanteil entspricht dem

¹⁸ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 33

Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft. Weiters ist das Wohnungseigentum ex lege mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Das heißt, es kann nur mit dem Mindestanteil zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer im Fall einer Eigentümerpartnerschaft nicht geteilt werden. Diese Unteilbarkeit des Mindestanteils kann aber im Todesfall des Eigentümers zu Problemen führen. Nämlich dann, wenn der Mindestanteil entweder mehr als zwei natürlichen Personen oder zwei natürlichen Personen zu verschiedenen Anteilen oder zum Teil einer juristischen Person, einer Personengesellschaft des Handelsrechts oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft zufallen würde und es nicht zur Bildung einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft kommt, die den Mindestanteil erwirbt. Das WEG 2002 regelt daher für diesen Fall, dass das Verlassenschaftsgericht den Mindestanteil durch Versteigerung öffentlich feilzubieten hat.

2 Die Begründung von Wohnungseigentum

2.1 Allgemeines

Wohnungseigentum kann gemäß WEG 2002 auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes, auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentümergeinschaft oder auf Grundlage einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse begründet werden. Das Gesetz umschreibt damit den Titel zur Wohnungseigentumsbegründung – der ebenfalls erforderliche Modus liegt in der Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts¹⁹. Die Begründung von Wohnungseigentum ist ex lege nur zulässig, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf alle Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind. Das WEG 2002 verbietet daher die Begründung von Wohnungseigentum neben schlichtem Miteigentum – so genannte „gemischte Anlagen“. Die vorher genannte Regelung bedeutet im Ergebnis, dass im Fall der gewünschten Wohnungseigentumsbegründung jedenfalls an allen bewerteten Objekten Wohnungseigentum begründet werden muss²⁰ - es besteht also kein Wahlrecht mehr, nur an Teilen der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen (zum Beispiel nur am Dachboden). Die Situation bei bestehenden gemischten Anlagen ändert sich grundsätzlich nicht. Will aber ein schlichter Miteigentümer Wohnungseigentum begründen, geht dies nur, wenn es an allen restlichen wohnungseigentumsfähigen Objekten ebenfalls begründet wird. Dabei dürfen weder die Wohnungseigentümer, noch die restlichen schlichten Miteigentümer die

¹⁹ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 59

²⁰ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 60

Zustimmung verweigern, außer wenn Nutzungsrechte beeinträchtigt werden. Es kommt eigentlich zu einer Zwangsbeglückung der anderen schlichten Miteigentümer mit Wohnungseigentum, mit der Konsequenz, dass dann also keine schlichten Miteigentumsanteile mehr übrig bleiben (dies stellt aber keine Neuerung des WEG 2002 dar, sondern wurde so auch schon im WEG 1975 vom Gesetzgeber und von der Judikatur gehandhabt²¹). Der Alleineigentümer einer Liegenschaft kann an dieser nicht Wohnungseigentum begründen, da das Gesetz für die Begründung zumindest zwei Miteigentümer voraussetzt²².

2.2 Der Erwerb von Wohnungseigentum

Ex lege kann jeder Miteigentümer, dessen Anteil den Mindestanteil nicht unterschreitet Wohnungseigentum erwerben. Ebenso können dies gemeinsam zwei natürliche Personen als Eigentümerpartnerschaft, wenn ihre Miteigentumsanteile den halben Mindestanteil nicht unterschreiten. Besonderheiten gibt es bei den Normen zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge (als selbständige Wohnungseigentumsobjekte). Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass an ihnen bis zum Ablauf einer dreijährigen Frist nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft, nur von Personen oder Eigentümergemeinschaften Wohnungseigentum erworben werden kann, die Wohnungseigentümer einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit der Liegenschaft sind. Aber auch die oben genannten Personen werden während dieser dreijährigen Frist durch das Gesetz beschränkt. Es ist ihnen der Erwerb von Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge nur gestattet, wenn die Anzahl der Abstellplätze die Anzahl der vorhandenen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft übersteigt. Verzichte von Wohnungseigentümern auf Abstellplätze werden berücksichtigt. Erst nach Ablauf

²¹ Vgl. OGH 7.7.1998, 5 Ob 48/98i

²² Vgl. LG Linz 18.11.1986, 13 R 851/86

der Dreijahresfrist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz der Liegenschaft erwerben. Selbstverständlich ist auch der Wohnungseigentümer, der auch Eigentümer eines Abstellplatzes ist, nicht befugt innerhalb der Dreijahresfrist nur seinen Abstellplatz an einen Nicht-Liegenschaftswohnungseigentümer zu verkaufen. Diese ausgeklügelten Regelungen sollen kein Vorkaufsrecht an sich schaffen, sondern sicherstellen, dass Wohnungseigentümer gegenüber anderen Interessenten, die keine Wohnungseigentümer der Liegenschaft sind, beim Erwerb von Eigentum an Abstellplätzen bevorzugt werden. Der Gesetzgeber erwartet, dass der Wohnungseigentumsorganisator versucht, Abstellplätze eher gleich – allenfalls auch zu geringerem Preis – zu verkaufen, anstatt drei Jahre auf „liegenschaftsfremde“ Interessenten zu warten.

2.3 Die Einverleibung ins Grundbuch

Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung ins Grundbuch erworben. Daraus folgt, dass an einem Objekt vor der Einverleibung ins Grundbuch kein Wohnungseigentum bestehen kann – es gibt also kein außerbücherliches Wohnungseigentum. Im Grundbuch ist das Wohnungseigentum im Eigentumsblatt (B-Blatt) auf dem Mindestanteil einzutragen. Es hat auch ein Hinweis auf das Wohnungseigentum an sich zu erfolgen – dies geschieht durch den Eintrag „Wohnungseigentum“ im Gutsbestandblatt. Bei vorläufigem Wohnungseigentumserwerb durch den Alleineigentümer der Liegenschaft hat ebenfalls eine Kennzeichnung zu erfolgen. Grundlage für die Einverleibung des Wohnungseigentums ist ein Antrag, dem laut Gesetz jedenfalls folgende notwendige Beilagen anzufügen sind:

- die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag) oder die oben angeführte gerichtliche Entscheidung
- die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das

Immobilienwesen über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie sämtliche hierfür maßgebende Baukonsense

- das Nutzwertgutachten oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung

In der Bescheinigung (der so genannten ehemaligen „§ 12 – Bescheinigung“ des WEG 1975) beziehungsweise im Gutachten sind alle auf der Liegenschaft vorhandenen, für die Begründung von Wohnungseigentum grundsätzlich geeigneten Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge anzuführen²³. Die Bescheinigung (wohl jetzt die „§ 6 – Bescheinigung“) ist eine auf Grund der Baukonsense zu erstellende Bestätigung über die Anzahl der wohnungseigentumsfähigen Objekte einer Liegenschaft²⁴. Das Grundbuchsgericht überprüft sowohl ob alle Objekte in der Nutzwertfestsetzung berücksichtigt wurden, als auch ob Nutzwerte für Objekte zu Unrecht festgesetzt wurden.

²³ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 68

²⁴ Vgl. *Kassowitz*, Zusammenhang zwischen Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertfestsetzung und Grundbucheintragung, WoBl 2002, 354

3 Der Sachverständige

3.1 *Allgemeines*

Gemäß § 1299 ABGB ist ein Sachverständiger jemand, der sich zu einem Amt, zu einer Kunst, zu einem Gewerbe oder Handwerk öffentlich bekennt. Ein Sachverständiger muss daher besondere Kenntnisse oder ein besonderes Können auf seinem Fachgebiet haben. Dabei orientiert man sich an den Kenntnissen seiner Fachgenossen, außergewöhnliches Wissen ist nicht erforderlich. Der Kreis der Sachverständigen ist überaus weit - Sachverständige gibt es in fast allen Gebieten. Die Bedeutung von solchen Experten ist unter anderem durch die überhandnehmende rechtliche und technische Spezialisierung enorm gewachsen. Um Klarheit für den Laien zu schaffen bedient man sich in vielen Situationen des Wissens von Fachleuten. Eine wichtige Rolle haben Sachverständige insbesondere auch in Gerichtsverfahren. Um Sachverhalte verstehen und bewerten zu können ist die Mithilfe von Sachverständigen für die Parteien und den Richter unverzichtbar geworden.

Der Sachverständige für das Hochbau- oder das Immobilienwesen benötigt die oben genannten besonderen Kenntnisse in vielen Bereichen, etwa in den einschlägigen Gesetzen und Judikatur, der Bautechnik und dem Planwesen, der Marktentwicklung und vielem mehr. All diese Kenntnisse und Fähigkeiten hat sich der Sachverständige anzueignen und sich im Laufe seiner Tätigkeit über Veränderungen auf dem Laufenden zu halten, sich also fortzubilden²⁵. Die Sachverständigeneignung wird in einer Prüfung festgestellt, welche Voraussetzung für die Zulassung und Aufnahme der Tätigkeit ist. In der Regel beschäftigt sich die Zertifizierungskommission mit der Sachkunde, der Gestaltung der Befundaufnahme und Gutachtenserstattung sowie mit der Verfahrenskunde des Sachverständigen. Als

²⁵ Vgl. Standesregeln, Der Sachverständige, 4/2004, 179 ff

Sachverständige kommen sowohl natürliche als auch juristische Personen in Betracht²⁶. Die Aufgabe des Sachverständigen besteht darin mit ihrem besonderen Wissen zum Beispiel Tatsachen festzustellen oder Erfahrungssätze zu vermitteln. Bei der Schaffung von Wohnungseigentum fertigt der Sachverständige das Nutzwertgutachten an beziehungsweise erstellt er das Gutachten über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft.

3.2 Die Haftung des Sachverständigen

Da auch Sachverständige nur Menschen sind, die bekanntlich Fehler machen können, stellt sich die Frage der Haftung. Das österreichische Schadenersatzrecht stellt an jeden durchschnittlichen Menschen einen gewissen Anspruch an Fleiß und Aufmerksamkeit. Dieser „gewöhnliche“ Anspruchsgrad ist auf den Sachverständigen nicht anwendbar. Dass ein Sachverständiger einen anderen Maßstab gegen sich gelten lassen muss ergibt sich auch schon aus den allgemeinen Verhaltensgrundsätzen der Standesregeln der Sachverständigen²⁷. Aufgrund der Tatsache, dass sich der Sachverständige öffentlich zu der Tätigkeit und damit zu besonderem Wissen bekennt, gilt für ihn ein besonderer, strengerer objektiver Sorgfaltsmaßstab. Die Judikatur führt dazu aus, dass Sachverständige die typischen Fähigkeiten ihres Berufsstandes und den Leistungsstandard der Berufsgruppe haben müssen²⁸. Der Sachverständige haftet aber nicht gegenüber jedermann. Er haftet nur bei einer Verletzung von vertraglichen oder deliktischen Pflichten.

Auch die Rolle der Belohnung für den Sachverständigen spielt dabei eine interessante Rolle. Das ABGB sieht vor, dass ein Sachverständiger, der gegen Belohnung tätig wird – das heißt einen Rat oder eine Auskunft erteilt, ein Gutachten anfertigt, eine Stellungnahme abgibt, eine Expertise erstellt und so weiter – auch dann verantwortlich ist, wenn er aus versehen, also fahrlässig einen nachteiligen Rat

²⁶ Vgl. *Rechberger ZPO*², Rz 3 vor § 351

²⁷ Vgl. *Standesregeln, Der Sachverständige*, 4/2004, 179

²⁸ Vgl. OGH in *SZ* 54/13

erteilt. Die Belohnung wird dabei von der Judikatur sehr extensiv ausgelegt. Von dieser Haftung ist der Sachverständige nur befreit, wenn er Auskünfte und Ratschläge außerhalb eines Verpflichtungsverhältnisses und somit aus reiner Gefälligkeit erteilt. Somit kann abschließend festgestellt werden, dass die Besonderheit der Sachverständigenhaftung nur im erhöhten Pflichtenmaßstab liegt²⁹.

Eine weitere Frage betrifft die Reichweite der Haftung. Haftet der Sachverständige nur gegenüber seinem Auftraggeber oder auch gegenüber Dritten? Ein besonderer Fall aus der Praxis ergibt sich im Zuge von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Der Sachverständige ermittelt den Schätzwert der Liegenschaft. Unterläuft ihm dabei ein Fehler und wird dadurch dem Ersteher ein Schaden verursacht, so stellt sich die Frage, ob der Sachverständige für sein Gutachten haften muss, da es ja den Erwerber zum Kauf inspiriert hat. Der Sachverständige würde eigentlich nur gegenüber seinem Vertragspartner, also dem Auftraggeber des Gutachtens haften. Das wäre in unserem Fall das Gericht und nicht der Erwerber. Da dem Sachverständigen aber von vornherein klar ist, dass sein Gutachten auch auf konkrete Dritte Personen Wirkung entfaltet, die das Gutachten zur Grundlage ihrer Entschlüsse machen, bejaht die Rechtsprechung auch eine Haftung gegenüber diesen. Man spricht hier auch von einer Haftung aus in Anspruch genommenen Vertrauen³⁰. Zu Bejahen ist auch noch eine Haftung des Sachverständigen über den Auftraggeber hinaus aufgrund der Schutzwirkung zu Gunsten Dritter, welche sich aus dem Vertrag zwischen Sachverständigen und Auftraggeber des Gutachtens ableitet.

²⁹ Vgl. *Welser* in *Koziol-Welser*, Bürgerliches Recht 12.Aufl., 2002, 335

³⁰ Vgl. *Wilhelm*, Haftung des Sachverständigen, *ecolex* 1992, 626

4 Die Nutzfläche

4.1 Allgemeines

Der Begriff und auch die Berechnung der Nutzfläche begegnen uns in vielen Gebieten der Immobilienwirtschaft und auch in verschiedenen wohnrechtlichen Gesetzen (zum Beispiel im WEG, im MRG oder im WGG) und erfahren daher wesentliche Beachtung. Von Bedeutung ist er unter anderem insbesondere im Baurecht, in der Wohnbauförderung, im Abgabenrecht oder im Sonderzivilrecht für das Wohnen. Von der Errichtungsphase bis zur Nutzungsphase gibt es verschiedenartige Nutzflächenbegriffe und -funktionen und Arten ihrer Berechnung. Abhängig davon, ob eine geschäftliche Nutzung der Räumlichkeiten oder eine Nutzung zu Wohnzwecken vorliegt, werden die Bodenflächen eines Gebäudes unterschiedlich in die Nutzfläche miteinbezogen.

4.2 Die Definition der Nutzfläche nach dem WEG 2002

Nach dem WEG 2002 ist die Nutzfläche „die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des §2 Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind“. Klarer Weise sind die notwendigen allgemeinen Teile eines Gebäudes, wie etwa das Stiegenhaus oder der Fahrradabstellraum nicht von der Nutzfläche umfasst, da diese ja der Nutzung aller Hausbewohner dienen und keine wohnungseigentumstaugliche Objekte sind, beziehungsweise sich nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken eignen³¹. Auch auf

³¹ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 35

Grund ihrer Zweckbestimmung gewidmete allgemeine Teile, die deshalb einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (zum Beispiel die Hausbesorgerwohnung) sind nicht Teil der Nutzfläche³².

4.3 Die Funktion der Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die Basis für die Beurteilung der Angemessenheit und den Aufteilungsschlüssel der Errichtungskosten für den Mietwohnbau im Gemeinnützigkeitsrecht, sie dient der Aufteilung der Bewirtschaftungskosten – unmittelbar oder mittelbar (Zwischenschaltung eines Nutzwertes, Kategoriemietzins, usw.) – nach WEG 2002, MRG und WGG, und wird herangezogen für die Ermittlung von Entgelten und Honoraren, soweit sie auf Dritte (Mieter, Prozessgegner) überwält werden können³³. Mit Hilfe der Nutzfläche wird ein Relations- und Wertmassstab zum Beispiel im Wohnungseigentum ermittelt. Dort werden die Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte mit Zu- und Abschlägen gewichtet und dann als Basis für die Festsetzung der Mindestanteile beziehungsweise für die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte an der Liegenschaft verwendet. Die Nutzfläche ist aber im Wohnungseigentum weder unmittelbar zur Berechnung des Aufteilungsschlüssels der Aufwendungen, noch unmittelbar für die Mehrheitsbildung relevant. Der Gesetzgeber nimmt bei seinen Regeln über die Nutzfläche sowohl Bezug auf die Bauphase einerseits, als auch auf die Nutzungsphase andererseits, wobei viele Nutzflächenbestimmungen für beide Phasen gelten.

4.4 Die Berechnung der Nutzfläche

Auch die Berechnung der Nutzfläche wurde vom Gesetzgeber im WEG 2002 geregelt. Danach ist die Nutzfläche in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht

³² Vgl. Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004, 6

³³ Vgl. Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004, 2

möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Die Bagatellgrenze von 3 % gilt gemäß § 7 WEG 2002 - anders als nach § 6 WEG 1975 – für alle Gebäude ohne Rücksicht auf das Datum der Baubewilligung³⁴. Bei dieser Grenzgröße der Abweichung in der Höhe von 3 % kommt es nicht auf die Abweichung, bezogen auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage an, sondern auf die des einzelnen Wohnungseigentumsobjekts. Die Ermittlung der Nutzfläche hat also – ohne Rundung der Planmasse – auf Grund der baubehördlich bewilligten Pläne zu erfolgen. Auf die Naturmasse, und dann auch nur für das betreffende Objekt bei dem die Abweichungen erwiesen sind, ist dann umzusteigen, wenn eine Abweichung von den Planmassen zu den Naturmassen um mehr als 3 % vorliegt. Es findet dann bei den Berechnungen für die gesamte Wohnungseigentumsanlage eine Mischanwendung statt. Bei einem Abverkauf eines Althauses im Wohnungseigentum, wird wohl trotz der gesetzlichen Notwendigkeit der Erstellung von baubehördlich bewilligten Bauplänen, in der Regel nach Naturmaß zu vermessen sein.

4.5 Besonderheiten bei der Berechnung der Nutzfläche

Zu ermitteln ist zunächst die Gesamtnutzfläche, was durch Summierung der Nutzflächen – also der Bodenflächen - der Nutzungsgegenstände erfolgt. Die Unterschiede der nach den einzelnen Rechtsvorschriften zu ermittelnden Nutzflächen ergeben sich durch die Ungleichartigkeit der Abzüge beziehungsweise Ausschlüsse bei der Flächenermittlung und die unterschiedliche Behandlung des Zubehörs, seien es mitgenutzte Garagen oder Keller- oder Dachbodenräume³⁵. Nach dem Rechtssinn ist die Nutzfläche die nutzbare Fläche eines Teiles der Bodenfläche im Haus, der näher umschrieben ist. Sie wird auf den Nutzungsgegenstand bezogen. Das heißt,

³⁴ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 35

³⁵ Vgl. *Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen*, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004, 10

dass auch gesondert nutzbare Räume, die nicht räumlich mit dem Nutzungsgegenstand verbunden sind, als Zubehör einbezogen werden, wenn sie als rechtlich verbunden angesehen werden können, oder aber auch außer Acht gelassen werden können. Als Beispiel kann man etwa ein Kellerabteil anführen. Allgemein sind Kellerräumlichkeiten nutzflächenirrelevant, wenn sie notwendige allgemeine Teile des Hauses enthalten oder gewidmete allgemeine Teile sind. Auch als Zubehör einer Wohnung sind sie nutzflächenirrelevant, wenn sie nicht zu Wohnzwecken ausgestattet sind. Sie werden erst dann nutzflächenrelevant, wenn sie zu Betriebs-, Geschäfts- oder Wohnzwecken selbständig nutzbar sind. Zu beachten ist, dass die Nutzfläche von der zu Wohn-, Geschäfts-, Betriebszwecken nutzbaren Fläche, von der Gesamtnutzfläche des Gebäudes und von der verbauten oder der Grundstücksfläche verschieden ist. Die Bruttonutzfläche wird unter Außerachtlassung der Nutzbarkeit und einschließlich der Wandstärken ermittelt. Erst durch entsprechende Abzüge erhält man die Nettonutzfläche. Je nach Umfang der Abzüge beziehungsweise der Ausschlüsse kann man drei Gruppen unterscheiden. Zunächst unterscheidet man Flächen, die der Nutzung der Raumeinheit dienen, aber nicht Bodenfläche eines geschlossenen Raumes sind – zum Beispiel Terrassen oder offene Balkone. Weiters sind Bodenflächen zu nennen, deren Fläche gar nicht oder nur beschränkt genutzt werden kann – zum Beispiel verschiedene Arten von Nischen oder Wanddurchbrechungen. Zuletzt unterscheidet man noch die schon erwähnten allgemeinen Teile der Liegenschaft. Deren ausschließliche Nutzung scheitert entweder an ihrer natürlichen Zweckbestimmung, wie zum Beispiel bei Gängen oder Stiegenhäusern, oder an der gewillkürten allgemeinen Widmung, wie etwa bei der Hausbesorgerwohnung oder einer Gemeinschaftssauna.

Besonderheiten bestehen auch im Zusammenhang mit der Raumhöhe. Der OGH³⁶ stellte fest, dass die Nutzfläche von Mansardenräumen ohne Rücksicht auf die Höhe des Raumes zu berechnen ist, Dachschrägen also innerhalb einer Wohnung auf die

³⁶ Vgl. OGH 17.3.1987, 5 Ob 168/86

Nutzflächenermittlung ohne Einfluss sind. Daher ist die gesamte Bodenfläche, unbeschadet von der Raumhöhe, der Nutzfläche zuzuzählen³⁷.

4.6 *Ausgewählte Beispiele zur Nutzflächenberechnung*

Anhand von zwei Beispielen zur Berechnung der Nutzfläche soll hier in der Folge die praktische Durchführung und die Komplexität der Berechnung dargestellt werden. Anhand der Beispiele wird deutlich wie genau bei der Berechnung vorgegangen wird. Aufgrund der Bedeutung der Nutzfläche hat dieses akribische Vorgehen auch vollste Berechtigung.

4.6.1 Die Durchbrechung

Durchbrechungen und Ausnehmungen befinden sich im Verlauf von Wänden. Nach dem WEG 2002 sind diese Durchbrechungen bei der Berechnung der Nutzfläche grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Abbildung 1.³⁸

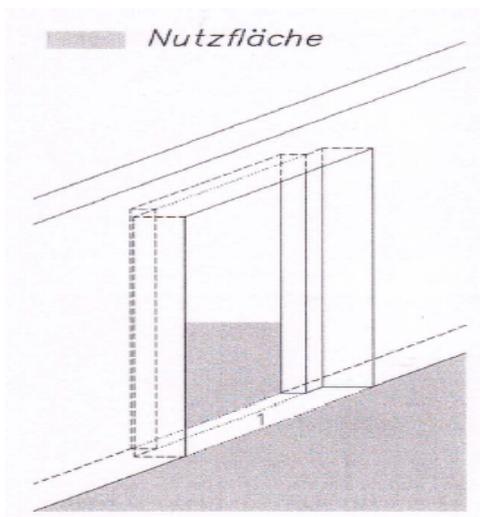
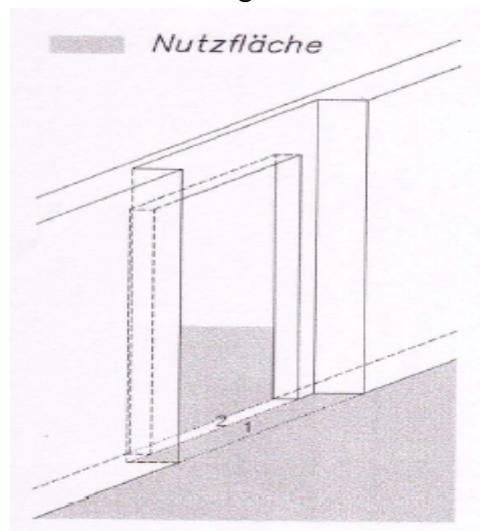


Abbildung 2.³⁹



³⁷ Vgl. Böhm, Der Sachverständige im Nutzwertfestsetzungsverfahren nach dem WEG 2002, 9

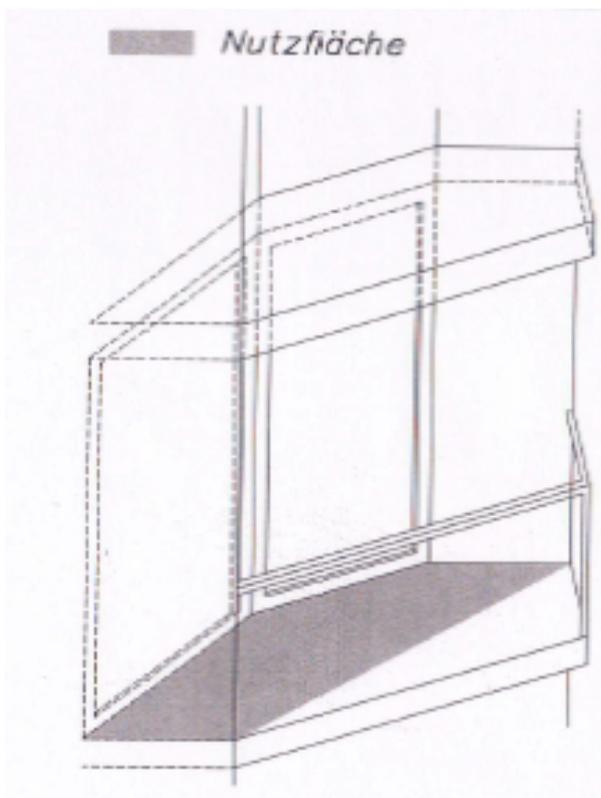
³⁸ Vgl. Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004, 37

³⁹ Vgl. Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004, 38

Die Bodenfläche im Bereich der Durchbrechung der Wand bei einer Tür (1) wird unabhängig von der Wandstärke nicht zur Nutzfläche gezählt. Die Situation im Bestand im Zeitpunkt der Messung ist bei der Ermittlung nach Naturmassen zu berücksichtigen. Die Genauigkeit der Berechnung zeigt sich deutlich an Hand der zweiten Abbildung, wo die Fläche (1) zur Nutzfläche hinzugezählt wird. Nur die Fläche (2), die im Bereich gelegen ist, der eine geringere Wandstärke aufweist, zählt nicht zur Nutzfläche, da dies die Durchbrechung der schwächeren Wand ist.

4.6.2 Die Loggia

Abbildung 3.⁴⁰



Eine Loggia ist in der Regel den anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert. Sie wird von seitlichen Wänden, einer Decke und einem Fußboden – also von fünf Seiten – begrenzt und ist ein nach vorne offener Raum. Meist ist die Loggia in das Gebäude eingeschnitten. Im Gegensatz dazu ist der Balkon von weniger als fünf Seiten begrenzt und in der Regel dem Gebäude vorgelagert. Die seitlichen Begrenzungswände müssen unmittelbar an die Hauswände, an

⁴⁰ Vgl. Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004, 54

die Decke und den Fußboden anschließen. Sie müssen nicht gemauert sein, sondern können auch zum Beispiel als massive Glas – Stahl – Kombination oder mit Glasbausteinen konstruiert sein. Die Abbildung zeigt einen Spezialfall von Begrenzungswänden, die eine Loggia bilden. Zur Nutzfläche zählt nur die Fläche, die auch tatsächlich eingegrenzt wird.

Die Bodenfläche der Loggia ist zur Nutzfläche hinzuzurechnen, wenn die Loggia raumbildend im Sinne des § 88 der Wiener Bauordnung ist. Die Widmung als Loggia im baugenehmigten Plan ist für die Bewertung nicht bindend.

5 Der Nutzwert

5.1 Allgemeines

Gemäß der Legaldefinition des WEG 2002 ist der Nutzwert die Maßzahl mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft bezeichnet wird. Das WEG 2002 bedient sich dem Begriff des „Wertes“ ohne dabei konkret zu sagen welcher Wert (zum Beispiel Verkehrswert, Nutzungsmöglichkeit⁴¹) damit gemeint ist⁴². Es ist jedoch klar, dass der Nutzwert nicht mit dem Begriff des Verkehrswertes, der hauptsächlich in der Liegenschaftsbewertung vorkommt, vergleichbar ist. Während der Verkehrswert einer Liegenschaft gleichsam die isolierte „Außenbewertung“ des Objekts darstellt, handelt es sich beim Nutzwert um einen gebäudeimmanenten Wertmesser⁴³. Der Nutzwert ist also eine Messzahl, die einen Vergleich eines Wohnungseigentumsobjektes mit den anderen Wohnungseigentumsobjekten der selben Liegenschaft ermöglicht. Wichtigster Stellenwert der Nutzwertfestsetzung ist, hierdurch den gesetzlichen Verteilungsschlüssel für die gemeinschaftlichen Liegenschaftsaufwendungen nach § 19 Abs.1 WEG zu erhalten⁴⁴. Diese Funktion gewinnt auf Grund immer stärker steigender Bewirtschaftungskosten und höher werdendem Erhaltungsaufwand von älteren Wohnungseigentumsanlagen, immer größere Bedeutung.

Das Gesetz sagt weiters, dass sich der Nutzwert aus der Nutzfläche des Objektes unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen für werterhöhende und wertvermindernde Eigenschaften ergibt. Wie im vorhergegangenen Kapitel bereits erwähnt, bildet die Nutzfläche eines Wohnungseigentumsobjektes die Basis

⁴¹ Vgl. OGH 13.7.2000, 5 Ob 177/00s

⁴² Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 36

⁴³ Vgl. *Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen*, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004, 74

⁴⁴ Vgl. *Call*, Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentumsrecht, Der Sachverständige, 3/1997, 16

für den Nutzwert. Die im WEG 2002 angeführten Zuschläge und Abstriche zur Ermittlung der Nutzwerte eines Wohnungseigentumsobjektes sind notwendig, da nicht alle Wohnungseigentumsobjekte einer Liegenschaft auch bei gleicher Nutzfläche gleich sein müssen. Dieses System soll gewährleisten, dass werterhöhende und wertvermindernde Eigenschaften der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in Form von Zuschlägen beziehungsweise in Form von Abstrichen entsprechend berücksichtigt werden. Das Verhältnis der Nutzwerte zu den Quadratmetern der Nutzfläche zwischen der Vergleichswohnung und den Geschäftsräumen der Liegenschaft soll aber in der Regel das Verhältnis 1:2 nicht überschreiten⁴⁵. Der Nutzwert wird in Form eines Bruches dargestellt, wobei im Nenner die Gesamtnutzwerte aller Objekte der Liegenschaft stehen. Der Zähler bezeichnet den ermittelten Wert für ein konkretes Wohnungseigentumsobjekt. Genau dieser Bruch ist es, mit dem der Wohnungseigentumsanteil dann auch im Grundbuch eingetragen ist. Der Eigentümer hat dann Eigentum an zum Beispiel 124/897 mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung Top Nummer 8. Praktisch erfolgt die Nutzwertfeststellung im Zuge eines Gutachtens oder auf Antrag durch die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung. Im ersten Fall erstellt ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker oder ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Hochbau- oder das Immobilienwesen ein so genanntes Nutzwertgutachten. Die Festsetzung durch das Gericht ist auf Antrag ex lege dann festzusetzen, wenn:

- das Gutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt – die Antragstellung ist in diesem Fall zeitlich unbegrenzt möglich, oder

⁴⁵ Vgl. *Call*, Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung der Novelle BGBl I 1997/7, WoBl 1997, 224

- das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3vH von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht – die behördliche Nutzwertfestsetzung kann in diesem Fall nur innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Bewilligung der Einverleibung von Wohnungseigentum beantragt werden, oder
- sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3vH ändert – der Antrag kann innerhalb eines Jahres ab Vollendung der Bauführung gestellt werden, oder
- sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich ändert, oder
- sich die Nutzwerte durch Änderung im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte oder durch die Übertragung von Zubehörobjekten ändern.

Das Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung kommt jedem Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber zu. Ob eine solche Nutzwertfestsetzung durch das Gericht schon vor der Bewilligung der Einverleibung des WE begehrt werden kann, ist strittig⁴⁶, im Sinne der von *Stabentheiner*⁴⁷ befürworteten möglichst uneingeschränkten Überprüfbarkeit der Nutzwertgutachten aber zu bejahen⁴⁸. Ebenfalls in diesem Sinne äußert sich

⁴⁶ Vgl. *Hausmann* in Hausmann - Vonkilch, Österr Wohnrecht, Rz 27; Derbolav, wobl 1997, 210

⁴⁷ Vgl. *Stabentheiner*, Die Privatisierung der Nutzwertbestimmung, immolex 1997, 21

⁴⁸ Vgl OGH 9.9.2003, 5 Ob 144/03t

Derbolav, der meint, dass eine Antragstellung auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung frühestens ab Vorliegen des privaten Nutzwertgutachtens erfolgen kann, ein Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes aufgrund des Gutachtens oder gar eine Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes nicht erforderlich ist⁴⁹. Die Nutzwertfestsetzung kann nur für Wohnungseigentumsobjekte erfolgen. Die Feststellung der Wohnungseigentumstauglichkeit stellt somit eine Vorfrage für die Nutzwertfestsetzung dar⁵⁰.

Die Feststellung der Nutzwerte ist nie unabänderbar. Nicht nur ein Gutachten kann durch eine spätere Gerichtsentscheidung abgeändert werden, sondern auch eine gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte - sei es eine Erstfestsetzung vor 1997 oder eine Neufestsetzung - ist trotz Rechtskraft der Entscheidung abänderbar, wenn eine Änderung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes eintritt, oder durch nachträgliches Hervorkommen der wahren Sach- und Rechtslage offenkundig wird, dass in der seinerzeitigen Nutzwertfestsetzung gegen zwingende Grundsätze verstoßen wurde⁵¹. Ein solcher Verstoß könnte zum Beispiel die Einbeziehung einer Terrasse in die Nutzfläche an Stelle eines bloßen Zuschlages sein⁵². Anlass für eine Neufestsetzung wäre beispielsweise eine Umwidmung des Wohnungseigentumsobjektes. Die Rechtsprechung verlangt aber, dass diese Umwidmung wesentliche Unterschiede zur bisherigen Nutzung mit sich zu bringen hat.

5.2 Die Berechnung des Nutzwertes

Das WEG 2002 enthält ausführliche Regelungen zur Berechnung des Nutzwertes. So

⁴⁹ Vgl. *Derbolav*, 8 Thesen zur „Privatisierung“ des Nutzwertverfahrens, wobl 1997, 210

⁵⁰ Vgl. *Kassowitz*, Zusammenhang zwischen Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertfestsetzung und Grundbuchseintragung, wobl 2002, 354

⁵¹ Vgl. *Kassowitz*, Zusammenhang zwischen Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertfestsetzung und Grundbuchseintragung, WoBl 2002, 354

⁵² Vgl. OGH 28.1.1997, 5 Ob 2346/96b

ist der Nutzwert in einer ganzen Zahl auszudrücken und ex lege auf beziehungsweise abzurunden, wenn sich Werte über, beziehungsweise unter 0,5 ergeben. Der Nutzwert ist aus der Nutzfläche und mit Hilfe von Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern. Das Gesetz führt für diese Zuschläge beziehungsweise Abstriche einige Beispiele an. Unter anderem die Zweckbestimmung des Wohnungseigentumsobjektes, seine Stockwerkslage, seine Ausstattung mit einem offenen Balkon oder eine Verbesserung seiner sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung. Letztere Verbesserungen sind aber nur dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurden. Der Nutzwert erfasst somit nicht nur das eigentliche Wohnungseigentumsobjekt, sondern auch die im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Teile⁵³. Dies allerdings nur dann, wenn diese sachenrechtlich mit dem Wohnungseigentumsobjekt durch die Einverleibung des Wohnungseigentums verbunden sind. Wollte man eine rechtliche Trennung des Zubehörs vom selbständigen Wohnungseigentumsobjekt nach bereits erfolgter Zuordnung und Verbücherung durchführen, müsste man eine Neufestsetzung der Nutzwerte vornehmen. Weiters regelt das Gesetz auch die Zuschläge für die Ausstattung des Wohnungseigentumsobjektes mit Zubehörobjekten. Diese müssen mindestens mit der Zahl Eins angesetzt werden und sind ebenfalls in einer ganzen Zahl auszudrücken. Das bedeutet, dass trotz der Rundungsregelungen der Nutzwert mit der Zahl Eins angesetzt wird auch wenn die Zahl Eins nicht erreicht wird. Nach dem WEG 2002 sind sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden zu vernachlässigen. Zuletzt sieht der Gesetzgeber vor, dass der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen darf. An Hand eines Beispiels bedeutet das in Zahlen ausgedrückt, dass

⁵³ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 37

ein Abstellplatz, der eine Größe von 15m² hat im Zähler seines Nutzwertes auch keine Zahl haben darf, die größer als 15 ist.

5.3 Die Zuschläge und Abstriche

Wie gerade erwähnt wird der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes durch ein System von Zuschlägen und Abstrichen ermittelt. Diese Zuschläge und Abstriche werden im Nutzwertgutachten des für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht lediglich dieses Zu- und Abstrichsystem vor, regelt aber nicht selbst deren Höhe. Das Ausmaß der Zuschläge und Abstriche hat nach der Verkehrsauffassung zu erfolgen (§ 8 WEG 2002) – das WEG 1975 sprach hier noch von „Erfahrungen des täglichen Lebens“. Auf einer Tagung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs der Landesverbände für Oberösterreich und Salzburg im April 1997 in Saalfelden, wurde der erste Versuch zur Vereinheitlichung gestartet, indem bundesweite Empfehlungen - unter anderem auch über die Höhe - für Zuschläge und Abstriche bei der Nutzwertberechnung erarbeitet wurden. Einige dieser Empfehlungen werden hier in der Folge auszugsweise angeführt⁵⁴:

1. Im Nutzwertgutachten ist jene Vergleichswohnung festzuhalten, für die der Regelnutzwert 1,0 gilt; dabei ist die konkrete Wohnung als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt genau zu beschreiben. Befinden sich auf der Liegenschaft ausschließlich "sonstige selbständige Räumlichkeiten" als bewertungsfähige WE-Objekte, gilt dies sinngemäß.

⁵⁴ Vgl. Call, Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung der Novelle BGBl I 1997/7, WoBl 1997, 224

2. Die wohnungsbezogenen Zu- bzw Abschläge können auch bei den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (zB selbständige Geschäftsräume) Anwendung finden.

3. Im Regelfall soll das Verhältnis Nutzwerte/Quadratmeter zwischen der Vergleichswohnung und den Geschäftsräumen 1:2 nicht überschreiten.

4. Jede Bewertung ist zu begründen; wird das in Punkt 3. genannte Verhältnis des Nutzwertes zwischen der Vergleichswohnung und Geschäftsräumen überschritten, so ist dies gesondert zu begründen.

5.1. Sowohl der Zuschlag für KFZ-Abstellplätze im Sinne des § 1 Abs 2 WEG als auch der Nutzwert einer Garage als sonstige selbständige Räumlichkeit nach § 1 Abs 1 soll das 1 1/2-fache/Quadratmeter des Nutzwertes der Vergleichswohnung nicht übersteigen.

6. Bei den in der Folge empfohlenen Zu- und Abschlägen soll nicht übersehen werden, dass es sich dabei in der Regel um eine Bandbreite handelt, innerhalb der der Sachverständige die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen hat.

7. Wohnungsbezogene Zuschläge beziehungsweise Abstriche

7.1. Stockwerkszuschläge beziehungsweise -abstriche

7.1.1. Unterstes Wohngeschoß unter Niveau (Souterrain beziehungsweise Keller) von -15 % bis -30 %

7.1.2. Erdgeschoß (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)

7.1.2.1. unmittelbar an der Straße von -5 bis -15 %

7.1.2.2. nicht unmittelbar an der Straße (zum Beispiel hofseitig Vorgarten) bis -10 %

7.1.4. Erster Stock beziehungsweise erstes Vollgeschoß (über dem Erdgeschoß) kein Abschlag

7.1.5. Weitere Geschoße über dem ersten Stock

7.1.5.1. Haus mit Lift kein Abschlag

7.1.5.2. Haus ohne Lift: jedes weitere Obergeschoß, je -2,5 %

7.1.6. Lage im Terrassengeschoß bzw terrassengeschoßähnliche Lage, je nach der örtlichen Lage der Liegenschaft bis +25 %

7.2. Lage innerhalb eines Stockwerkes

7.2.1. Straßenlage

7.2.1.1. Lage an verkehrsarmer Straße bis -5 %

7.2.1.2. Lage an verkehrsreicher Straße von -7,5 % bis -20 %

7.2.2. Sonstige Lagen

7.2.2.1. Nordlage bis -5 %

7.2.2.2. Lage unter offener Durchfahrt oder offenem Durchgang bis -5 %

7.3. Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft

7.3.1. Zuschläge für Wohnung mit anschließendem, dem Wohnungseigentümer zugeordneten Garten bis +10 %

7.4. Zu- beziehungsweise Abstriche für Ausstattungsunterschiede zur Vergleichswohnung

7.4.1. Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung bis +-10 %

7.4.2. Bade- oder Duschaum (zeitgemäße Badegelegenheit im Sinne des § 15a Abs 1 Z 1 und 2 MRG) bis +-10 %

7.4.3. zusätzliches Bad je +5 %

7.4.4. zusätzliche Dusche im Wohnungsverband bei Einzelkabine je +2,5 %

7.4.5. WC im Wohnungsverband bis +-10 %

7.4.6. zusätzliches WC im Wohnungsverband je +5 %

7.4.7. Wasseranschluss im Wohnungsverband bis +-5 %

7.4.8. Vorraum +-2,5 %

7.4.9. bessere (schlechtere) Ausstattung und Grundrisslösung bis +-10 %

7.4.10. Gangküche -5 %

7.4.11. Kochnische bei Einzelraumwohnung -5 %

7.4.12. Bad und WC in einem Raum -2,5 %

7.4.13. schlechte Belichtung (zum Beispiel Feuermauernähe, enge Höfe,...) bis -5 %

7.4.14. Dachgeschoßwohnung, Abschlag für Schrägen, Dachflächen- oder zurückgesetzte Fenster (Dachgauben) je bis -5 % in der Summe jedoch maximal bis -10 %

7.4.15. Gang-WC (Alleinbenützung) = Zubehör/Quadratmeter Fläche = 0,50

7.5. Zu- und Abschläge für die Größe

7.5.1. Zuschlag für kleine Fläche bis +30 %

7.5.2. Abschlag für große Fläche bis -20 %

8. Loggia (Teil der Wohnnutzfläche) des Nutzwertes/Quadratmeter der betreffenden Wohnung 50 %

9. Veranda (Teil der Wohnnutzfläche) des Nutzwertes/Quadratmeter der betreffenden Wohnung 75 %

11. Terrasse und Balkon⁵⁵

11.1. Fläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche 25 % des zugehörigen Wohnnutzwertes

11.2. Fläche 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche 20 % des zugehörigen Wohnnutzwertes

11.3. Fläche über 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche 15 % des zugehörigen Wohnnutzwertes

12. Klopfbalkon bis 10 % des zugehörigen Wohnnutzwertes

13. Kellerraum je nach Ausstattung und Lage des Fußbodenniveaus

13.1. ohne Fenster/Quadratmeter Fläche = 0,30 bis 0,40

13.2. mit Fenster(n)/Quadratmeter Fläche = 0,35 bis 0,45

14. Keller- und Dachbodenabteil

14.1. Lattenverschlag/Quadratmeter Fläche = 0,15

14.2. gemauert (ohne Fenster)/Quadratmeter Fläche = 0,20

⁵⁵ Die Berücksichtigung von vorhandenen Terrassen und Balkonen wurde im WEG 2002 – im Gegensatz zur Rechtslage von 1997 - anders geregelt. Es ist heute ein Zuschlag für das Ausstattungsmerkmal (Terrasse oder Balkon) zu addieren, welcher frei wählbar ist. Das WEG 2002 führt die Terrasse und den Balkon explizit als Beispiel für eine Ausstattung an, deren Berücksichtigung über einen Zuschlag zu erfolgen hat (§ 8, Abs. 1).

14.3. gemauert (mit Fenster(n))/Quadratmeter Fläche = 0,25

17. Der Katalog der Empfehlungen ist nicht vollständig; örtliche Gegebenheiten des einzelnen WE-Objektes beziehungsweise der WE-Anlage insgesamt sind immer zu berücksichtigen.

6 Das Nutzwertgutachten

6.1 Allgemeines

Wie schon oben ausgeführt wird das Nutzwertgutachten von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen erstellt. Nach einem empfohlenen Muster⁵⁶ für Nutzwertgutachten sollte es folgende Punkte jedenfalls beinhalten:

- Angaben zum Auftraggeber, den Zweck des Gutachtens, sowie den Stichtag des Gutachtens
- Grundlagen, auf denen das Gutachten basiert und eine Beschreibung der Liegenschaft
- Grundsätzliches zur Lesbarkeit und zum Verständnis des Gutachtens
- Teile, die der allgemeinen Benützung dienen und allgemeine Hinweise

⁵⁶ Vgl. Call, Der Sachverständige, 4/1998, 11

- Faktoren der Nutzwertberechnung sowie Beilagen und Abkürzungsverzeichnis des Gutachtens und zuletzt die Berechnung selbst.

Das Nutzwertgutachten zählt unter anderem zu den, für die Einverleibung des Wohnungseigentums erforderlichen, Unterlagen. Es wird mit dem „§-6 Gutachten“ (Gutachten über alle auf der Liegenschaft vorhandenen, für die Begründung von Wohnungseigentum grundsätzlich geeigneten Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge) und dem Wohnungseigentumsvertrag als weitere Beilage zum Antrag auf Verbücherung des Wohnungseigentums eingebracht.

6.2 Der Aufbau des Gutachtens

6.2.1 Allgemeines

In diesem Teil des Gutachtens stehen Name und Adresse des Auftraggebers sowie der Zweck und der Gegenstand des Gutachtens – also die genaue Bezeichnung der zu bewertenden Liegenschaft und als Zweck zum Beispiel die Begründung von Wohnungseigentum.

6.2.2 Nutzflächenaufstellung

Hier werden alle Nutzflächen sämtlicher wohnungseigentumstauglicher Objekte der Liegenschaft aufgelistet. Es werden alle Zimmer, sowie etwaige Kellerabteile, Terrassen, Balkone, Loggien, und so weiter für jedes Objekt gesondert angeführt. Auch die Lage des Objektes im Haus ist hier in der Regel vermerkt.

6.2.3 Nutzflächenberechnung

Es erfolgt anschließend die Nutzflächenberechnung der Wohnungseigentumsobjekte. Es wird jeder Raum gesondert berechnet und dann die Summe gebildet. Auch das Zubehör wird genau berechnet.

6.2.4 Plandarstellungen

In diesem Teil wird die Liegenschaft - in der Regel stockwerksweise - im Plan dargestellt.

6.2.5 Nutzwertermittlung

Es werden jedem Wohnungseigentumsobjekt nun die Zuschläge oder Abstriche zugeordnet. Es wird dabei vom Regelnutzwert 1 ausgegangen. Die Zuschläge oder Abstriche werden dann prozentweise zum Regelnutzwert addiert oder von ihm subtrahiert. Dabei werden die konkreteten Eigenschaften des Wohnungseigentumsobjektes genau berücksichtigt. Als Ergebnis erhält man den Nutzwert pro m². Auch das Zubehör erhält diesen Nutzwert pro m².

6.2.6 Nutzwertberechnung

In diesem Teil des Gutachtens werden jetzt die bei der Nutzflächenberechnung gewonnenen Werte des Wohnungseigentumsobjektes und des Zubehörs mit den Nutzwerten pro m² in Verbindung gesetzt. Man ermittelt somit die Einzelnutzwerte, die noch auf eine ganze Zahl gerundet und addiert (Wohnungseigentumsobjekt und Zubehör) werden. Man erhält also die genauen Anteile jedes Wohnungseigentumsobjektes.

6.2.7 Zusammenfassung

In der Zusammenfassung werden alle ermittelten Werte (Lage, Nutzfläche, Nutzwerte und %-Anteil) – zugeordnet zu jedem Wohnungseigentumsobjekt - noch einmal übersichtlich dargestellt. Es erfolgt auch eine Gliederung und Auflistung nach Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge.

7 Die Praxis der Nutzwertermittlung in Österreich

7.1 Allgemeines

Wie schon in dieser Arbeit ausführlich behandelt, hat der österreichische Gesetzgeber die Ermittlung der Nutzwerte in die Hände eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen gelegt. Dabei gibt das WEG 2002 für die Berechnung der Nutzwerte nur grobe Richtlinien vor. So genau die Regelungen über die Rundung der Nutzwerte auf ganze Zahlen und die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer gerichtlichen Festsetzung der Nutzwerte im Gesetz ausgeführt sind, so wenig konkret hat der Gesetzgeber die Bestimmungen über die Zuschläge und Abstriche für die Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, ausgestaltet. Es werden lediglich Beispiele für Zuschläge und Abstriche demonstrativ im Gesetz erwähnt, die Höhe wird aber völlig offen gelassen.

Nun ist die Verkehrsauffassung, auf die sich der Gesetzgeber zurückzieht, nicht überall die Selbe und generell eine eher subjektive Sache. Somit besteht die Gefahr der Entwicklung regionaler Unterschiede bei der Interpretation dieser Verkehrsauffassung. Zwar wurden von den Sachverständigen Empfehlungen für die Zuschläge und Abstriche erarbeitet, die eine einheitliche Vorgangsweise der Ziviltechniker und Sachverständigen bei der Nutzwertgutachtenserstellung gewährleisten sollen, es bleibt aber zu untersuchen in wie weit dieses System in der Praxis funktioniert. Die hohe Bedeutung dieses Funktionierens liegt auf der Hand. Nicht nur, dass es logisch nur schwer zu erklären wäre, warum zum Beispiel eine Loggia in einem Wohnungseigentumsobjekt, das im Burgenland gelegen ist, mehr oder weniger Nutzwerte haben sollte als eine einer Tiroler Liegenschaft. Auch die Auswirkungen auf die Verteilung der Aufwendungen der Liegenschaft auf die

einzelnen Wohnungseigentümer sind dabei zu beachten. Besonderes Augenmerk ist auch auf die psychologische Wirkung der im Grundbuch eingetragenen Nutzwerte zu legen. Diese repräsentieren ja auch nicht zuletzt den „Wert“ der Liegenschaft⁵⁷. Damit ist der Verkehrswert der Liegenschaft für einen potentiellen Erwerber gemeint. Ein Solcher könnte sich in seiner Kaufentscheidung bei zwei sehr ähnlichen – besonders die Nutzfläche und Ausstattung betreffend - Wohnungseigentumsobjekten und geringem Unterschied beim Kaufpreis, durchaus von den im Grundbuch eingetragenen Nutzwerten beeinflussen lassen. Eine wesentliche Differenz auf Grund von regional unterschiedlichen Gepflogenheiten bei der Nutzwertfestsetzung wäre aber nicht wünschenswert. Eine genauere Untersuchung des Umgangs mit den Zuschlägen und Abstrichen in Österreich scheint damit durchaus geboten. Diese soll an Hand der Empfehlungen vorgenommen werden, denen man sich im Westen Österreichs - hier Tirol - beziehungsweise im Osten - hier Wien - bedient.

7.2 Tirol

Im Bundesland Tirol bedient man sich der bundesweiten Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche des Landesverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahre 1997, die in seinen wesentlichen Zügen im Kapitel 4 angeführt sind.

7.3 Wien

In Wien hat die Magistratsabteilung 25 (technisch – wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung, Gruppe für Miet- und Nutzwertangelegenheiten) Richtlinien für die Nutzwertberechnung herausgegeben und aktualisiert diese auch laufend. Die Richtlinien ergeben sich hier ebenfalls aus dem täglichen Leben und wurden unter den so genannten „Erfahrungswerte über

⁵⁷ Vgl. *Dirnbacher*, WEG 2002, 36

selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge⁵⁸ veröffentlicht Sie werden hier in der Folge auszugsweise angeführt:

Zur Ermittlung des Nutzwertes/m² für eine selbständige Einheit sind sämtliche Abstriche und Zuschläge zu summieren (einschließlich allfälliger Stockwerksabstriche).

Die bei den Wohnungen angeführten Zuschläge und Abstriche können auch bei anderen Nutzungsarten, unter Berücksichtigung der artspezifischen Unterschiede, verwendet werden.

Im Nutzwertgutachten ist jene Vergleichswohnung festzuhalten, für die der Regelnutzwert 1,0 gilt.

Im Regelfall soll das Verhältnis Nutzwerte/m² zwischen der Vergleichswohnung und Geschäftsräumen 1:2 nicht übersteigen.

Lt. § 8 Abs. 3 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen.

1. selbständige Einheiten:

1.1. Wohnung: (Ausstattungsmerkmale beachten)

1.1.2. Wohnungsbezogene Zuschläge bzw. Abstriche

1.1.2.1. Stockwerkszuschläge- bzw. abstriche

1.1.2.1.1. Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller) von - 15 % bis - 30 %

1.1.2.1.2. Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage)

⁵⁸ Vgl. <http://www.magwien.gv.at/ma25/nutzwertberechnung.htm>

- 1.1.2.1.2.1. unmittelbar an der Straße von - 5 % bis - 15 %
 - 1.1.2.1.2.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten) bis - 10 %
 - 1.1.2.1.3. Hochparterre
 - 1.1.2.1.3.1. unmittelbar an der Straße bis - 10 %
 - 1.1.2.1.3.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig, Vorgarten) bis - 5 %
 - 1.1.2.1.4. Erster Stock (bzw. erstes Vollgeschoss über dem Erdgeschoss) kein Abstrich
 - 1.1.2.1.5. Weitere Geschosse über dem 1. Stock
 - 1.1.2.1.5.1. Haus mit Lift kein Abstrich
 - 1.1.2.1.5.2. Haus ohne Lift jedes weitere Obergeschoss, je - 2,5 %
 - 1.1.2.1.6. Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschossähnliche Lage, je nach der örtlichen Lage der Liegenschaft bis + 25 %
 - 1.1.2.2. Lage innerhalb des Stockwerkes
 - 1.1.2.2.1. Straßenlage
 - 1.1.2.2.1.1. Lage an verkehrsarmer Straße bis - 5 %
 - 1.1.2.2.1.2. Lage an verkehrsreicher Straße von - 7,5 % bis - 20 %
 - 1.1.2.2.2. sonstige Lagen
 - 1.1.2.2.2.1. Nordlage bis - 5 %
 - 1.1.2.2.2.2. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang bis - 5 %
 - 1.1.2.2.2.3. Lage unter Flachdach oder Terrasse bis - 5 %
 - 1.1.2.3. Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft
 - 1.1.2.3.1. Zuschlag für Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten bis +10%
 - 1.1.2.3.2. Zuschlag für Wohnung mit Balkonen und oder Terrassen⁵⁹
Zuschlag abhängig vom Verhältnis der Größe der zu bewertenden Wohnung zu dem jeweiligen Ausstattungsteil (Balkon und/oder Terrasse), wobei der anzusetzende Prozentsatz frei wählbar ist.
-

⁵⁹ Diese Regelung folgt schon der neuen Rechtslage nach dem WEG 2002.

1.1.2.4. Zuschläge bzw. Abstriche für Ausstattungsunterschiede zur Vergleichswohnung

1.1.2.4. 1. Zentralheizung bis $\pm 10\%$

1.1.2.4. 2. Bad bis $\pm 10\%$

1.1.2.4. 3. zusätzliches Bad je $+ 5\%$

1.1.2.4. 4. Dusche bis $\pm 5\%$

1.1.2.4. 5. zusätzliche Dusche, im Wohnungsverband bei Einzelkabine je $+ 2,5\%$

1.1.2.4. 6. WC im Wohnungsverband bis $\pm 10\%$

1.1.2.4. 7. zusätzliches WC im Wohnungsverband je $+ 5\%$

1.1.2.4. 8. Wasseranschluss im Wohnungsverband bis $\pm 5\%$

1.1.2.4. 9. Vorraum $\pm 2,5\%$

1.1.2.4.10. für bessere (schlechtere) Ausstattung und Grundrisslösung bis $\pm 10\%$

1.1.2.4.11. Gangküche $- 5\%$

1.1.2.4.12. Kochnische bei Einzelraumwohnung $- 5\%$

1.1.2.4.13. Bad und WC in einem Raum $- 2,5\%$

1.1.2.4.14. schlechte Belichtung (z.B. Feuermauernähe, enge Höfe, usw.) bis $- 5\%$

1.1.2.4.15. Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen, Dachflächen- oder zurückgesetzte Fenster (Dachgauben) in der Summe bis $- 15\%$

1.1.2.4.16. Gang-WC (Alleinbenützung) = ZubehörRNW = 0,50

1.1.2.5. Zuschläge bzw. Abstriche für die Größe

1.1.2.5.1. Zuschlag für kleine Fläche bis $+ 30\%$

1.1.2.5.2. Abstrich für große Fläche bis $- 20\%$

1.1.3. Loggia (Teil der Wohnnutzfläche) des zugehörigen Wohnnutzwertes (Berechnung siehe Beispiel) 50%

1.1.4. Veranda (Teil der Wohnnutzfläche) des zugehörigen Wohnnutzwertes Berechnung wie Loggien. 75%

1.1.5. voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche) des zugehörigen Wohnnutzwertes Berechnung wie Loggien. bis 100%

2. Zuordnungsteile (Zubehörobjekte)

2.3. Dachbodenraum

2.3.1. als Wohnraum geeignet, ausgebaut, je nach Ausstattung, mit oder ohne Fenster RNW = 0,50 bis 0,90

- 2.3.2. nicht ausgebaut, als Lagerraum, je nach Ausstattung RNW = 0,30 bis 0,40
- 2.4. Kellerraum je nach Ausstattung und Lage des Fußbodenniveaus
 - 2.4.1. ohne Fenster RNW = 0,30 bis 0,40
 - 2.4.2. mit Fenster RNW = 0,35 bis 0,45
- 2.5. Kellerabteil (Einlagerungsraum gem. § 90 der BOfW)
 - 2.5.1. Lattenverschlag RNW = 0,15
 - 2.5.2. gemauert (ohne Fenster) RNW = 0,20
 - 2.5.3. gemauert (mit Fenster) RNW = 0,25
- 2.6. Gartenfläche RNW = 0,05 bis 0,10
- 2.7. Hofffläche je nach Nutzung und Lage der Liegenschaft
 - 2.7.1. nicht überdacht RNW = ab 0,20
 - 2.7.2. überdacht RNW = ab 0,25
- 2.8. Terrasse ohne direkter Verbindung mit der zugehörigen Wohnung RNW = bis 0,25

7.4 Unterschiede

Unterschiede zwischen den beiden Empfehlungen gibt es unter Anderem in folgenden Bereichen:

Im Wiener Katalog ist ein Abstrich in der Dachgeschosswohnung von insgesamt bis zu 15% für Schrägen, Dachflächenfenster oder zurückgesetzte Fenster möglich – in den Tiroler Empfehlungen ist dieser Abstrich jedoch auf 10% begrenzt. In beiden Katalogen ist der Abstrich mit je 5% jedoch gleich, der Unterschied liegt also nur in der maximal zulässigen Abschlagssumme.

Der Tiroler Katalog kennt im Gegensatz zu den Empfehlungen aus Wien keinen Zuschlag beziehungsweise Abstrich für eine Dusche, sondern nennt erst eine zusätzliche Dusche mit einem Zuschlag von 2,5%.

Im Gesamten gesehen sind die festgestellten Differenzen zwischen den beiden Empfehlungen nur von geringer Bedeutung und stellen keine wirkliche Ursache für eventuelle regionale Unterschiede bei der Nutzwertermittlung dar.

8 Ergebnisse

Wie bereits erwähnt gibt das WEG 2002 für die Berechnung der Nutzwerte nur einen groben Rahmen vor. Das Ermittlungsmodell über die Zuschläge und Abstriche wird nicht genau geregelt. Der Gesetzgeber überlässt die konkrete Berücksichtigung der Zuschläge und Abstriche im Nutzwertgutachten dem Ziviltechniker beziehungsweise dem Sachverständigen, der sich auf die Verkehrsauffassung zu stützen hat. Es werden also ex lege die Festsetzung an den Experten delegiert und damit auch gewisse Freiheiten beziehungsweise Spielräume verbunden.

Die Untersuchung der Empfehlungen zu den Zuschlägen und Abstrichen wie sie in Wien und in Tirol von den Sachverständigen erarbeitet wurden, hat gezeigt, dass dieses Modell des Gesetzgebers in der Praxis funktioniert. Es zeigen sich nur minimale Unterschiede, die vernachlässigbar scheinen. Es wurde also von den Verantwortlichen die Intention des Gesetzgebers angenommen und eine einheitliche Vorgehensweise durch die Erarbeitung der Empfehlungen angestrebt.

Allerdings sehen beide Empfehlungen relativ große Bandbreiten der Prozentsätze der Zuschläge und Abstrich vor, was dem Sachverständigen die oben genannten Spielräume bei der Nutzwertfestsetzung ermöglicht. Es besteht daher die Gefahr von wesentlichen Unterschieden im Ergebnis nur auf Grund der Auswahl der Höhe des Prozentsatzes innerhalb der Bandbreiten. An dieser Stelle ist der Sachverständige insbesondere mit seinen Erfahrungswerten und weiteren Expertenwissen gefordert. Er hat sich bei der Auswahl der Höhe der Prozentsätze aus den Bandbreiten an den konkreten Nutzungsmöglichkeiten und Gegebenheiten der Ausstattungsmerkmale des Wohnungseigentumsobjektes zu orientieren, da der

Nutzwert ja einen internen, gebäudeimmanenten Wertmesser⁶⁰ darstellt. Der Nutzwert ist, wie bereits ausgeführt, eine Messzahl, die einen Vergleich eines Wohnungseigentumsobjektes mit den anderen Wohnungseigentumsobjekten ermöglichen soll. Eben diese konkreten Nutzungsmöglichkeiten jedes Wohnungseigentumsobjektes hat der Sachverständige bei der Auswahl der Prozentsätze zu betonen und sich nicht etwa am Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes zu orientieren, obgleich sich in der Regel die Verhältnisse der Nutzwerte und der Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte einer Liegenschaft im Großen und Ganzen decken werden.

⁶⁰ Vgl. *Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht*², Manz 2004, 74

Literaturverzeichnis

Dirnbacher, WEG 2002

Stabentheiner, Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick, immolex 2002, 163

Vonklich, Ausgewählte Übergangsfragen zum WEG 2002, WoBl 2002, 289
Die Presse, 27.2.2002, Rechtspanorama

Vonklich, Wohnrecht 3 2004

Wirth, Wohnrecht 3 2004

Kassowitz, Zusammenhang zwischen Wohnungseigentumsvertrag,
Nutzwertfestsetzung und Grundbucheintragung, WoBl 2002, 354
Standesregeln, Der Sachverständige, 4/2004, 179 ff

*Rechberger ZPO*²

Welser in Koziol-Welser, Bürgerliches Recht 12.Aufl., 2002

Wilhelm, Haftung des Sachverständigen, ecolex 1992, 626

Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht², Manz 2004

Böhm, Der Sachverständige im Nutzwertfestsetzungsverfahren nach dem WEG 2002
Call, Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentumsrecht, Der Sachverständige, 3/1997, 16

Hausmann in Hausmann - Vonkilch, Österr Wohnrecht 2002
Derbolav, wobl 1997, 210

Stabentheiner, Die Privatisierung der Nutzwertbestimmung, immolex 1997, 21

Derbolav, 8 Thesen zur „Privatisierung“ des Nutzwertverfahrens, wobl 1997, 210

Kassowitz, Zusammenhang zwischen Wohnungseigentumsvertrag,
Nutzwertfestsetzung und Grundbucheintragung, wobl 2002, 354

Call, Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem
Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung der Novelle BGBl I 1997/7, WoBl 1997, 224

Call, Der Sachverständige, 4/1998, 11

<http://www.magwien.gv.at/ma25/nutzwertberechnung.htm>