

Schwerpunkt Teilungsklage und Wohnungseigentum

Die Begründung von Wohnungseigentum
im Teilungsverfahren

Die Begründung von Wohnungseigentum
im Exekutionsverfahren

Mietrecht

Grobes Verschulden am Zinsrückstand

Immobilienwirtschaft

Investitionskontrollgesetz: Auswirkungen
auf Liegenschaftstransaktionen

Immobilienbesteuerung

Die COVID-19-Investitionsprämie aus Sicht
der Immobilienbranche

Forum Immobilientreuhänder

Abweichender Aufteilungsschlüssel
im Wohnungseigentum

§§ 830, 843
ABGB;
§ 35 Abs 2
WEG

Teilungsklage;
Realteilung;
Begründung von
Wohnungs-
eigentum;
Wertermittlung

Die Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren

Grundsätzlich ist gem § 843 ABGB der Realteilung der Vorzug gegenüber der Zivilteilung zu geben. Dies sollte bei Mehrfamilienwohnhäusern idR durch Begründung von WE erfolgen. Was in der Theorie so bestechend und einfach klingt, wirft in der Praxis eine Vielzahl an Fragen und Problemen auf.

GEORG EDLAUER / HEINZ MUHR / MICHAEL REINBERG

A. Einleitung

Zu Teilungsklagen kommt es idR dann, wenn sich Miteigentümer einer Liegenschaft über die Bewirtschaftung oder das rechtliche Schicksal der Immobilie nicht mehr einigen können. Es ist aber durchaus nicht selten, dass der Erwerb von schlichten Miteigentumsanteilen in der Absicht erfolgt, ein Exekutionsverfahren im Zuge eines Teilungsverfahrens zu erreichen.

Bis zum Jahr 1993 war die Begründung von WE durch Richterspruch im Teilungsverfahren nicht möglich.

Das hat sich 1994 geändert, allerdings mit der Einschränkung, dass die WE-Begründung nur durch ein entsprechendes Begehren des Beklagten zulässig war.

Diese Beschränkung ist seit dem WEG 2002 weggefallen. Seitdem kann sich auch bereits die Teilungsklage auf die Begründung von WE richten. Diese ist auch zulässig, wenn bereits teilweise WE begründet ist, also bei einem sog „Mischhaus“ (wobei hier anzumerken ist, dass die Variante der Zivilteilung entsprechend den Bestimmungen des WEG ohnehin ausgeschlossen ist).¹⁾

§ 35 Abs 2 WEG steht im Falle eines „Mischhauses“ einer Teilung durch Begründung von weiterem WE explizit nicht entgegen. Das bestehende WE wird ja nicht berührt, da es durch die „unechte“ Teilungsklage nur zur WE-Begründung am noch bestehenden schlichten Miteigentumsanteil kommt. Einer wirklichen und gänzlichen Aufhebung der Miteigentümergemeinschaft durch Zivilteilung gem § 830 ABGB bei sog „Mischhäusern“ steht § 35 Abs 2 WEG jedoch im Weg.

B. Prozessuales

§ 830 ABGB bestimmt, dass das Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft jedem Miteigentümer zusteht. Allerdings darf eine Aufhebung des Miteigentums nicht zur Unzeit erfolgen und nicht zum Nachteil einzelner Miteigentümer gereichen. Diese beiden Teilungshindernisse haben ihre Begründung in der aus dem Gemeinschaftsverhältnis entspringenden Pflicht der Miteigentümer auf wechselseitige Rücksichtnahme auf die Interessen der jeweils anderen Partner. Die Teilungshindernisse dürfen allerdings dem Aufhebungsanspruch nicht dauerhaft entgegen-

stehen – sie müssen erwartungsgemäß in naher Zukunft wegfallen.²⁾ Bei einem nicht vorübergehenden Teilungshindernis scheidet allerdings die Prüfung der Interessenlage aus.

Unter dem Teilungshindernis „Unzeit“ wird ein Umstand verstanden, der alle Miteigentümer zugleich trifft, zeitlich beschränkt ist und sich zum aktuellen Zeitpunkt für alle schädigend auswirkt.

Unter dem der Realteilung entgegenstehenden Hindernis „Nachteil einzelner Miteigentümer“ sind Umstände zu subsumieren, die einen einzelnen Miteigentümer im Zuge einer Realteilung nachteilig treffen würden. Von der Rsp wurden bspw folgende Fälle als Teilungshindernis angeführt: drohende Obdachlosigkeit oder Scheidungsverfahren.

Die WE-Begründung darf also nur dort erfolgen, wo sie nicht nur möglich, sondern auch tunlich ist. Das wiederum bedeutet, dass weder eine wesentliche Wertminderung eintreten darf noch dass ein unverhältnismäßig hoher Wertausgleich zwischen den Miteigentümern erfolgen muss.

Die Klage auf Aufhebung einer Miteigentümergemeinschaft gem § 830 ABGB ist eine unvollkommene Rechtsgestaltungsklage und kann im Grundbuch angemerkt werden. Der Eintritt der Gestaltungswirkung, nämlich die Aufhebung des Miteigentums, ist an das Urteil geknüpft. Prozessual ist es so, dass im Zuge der Teilungsklage im Zivilverfahren der Beschluss zur Aufhebung der Miteigentümergemeinschaft (Titelverfahren) erfolgt. Wie die Realteilung zu erfolgen hat, wird vom Richter im Normalfall auf Basis eines Sachverständigenutachtens entschieden.

Der Vollzug des Teilungsurteils und die Bewilligung der zwangsweisen WE-Begründung, sofern diese möglich und tunlich ist, erfolgen im anschließenden Exekutionsverfahren.

Eine Naturalteilungsklage muss (noch) keinen Teilungsvorschlag enthalten. Ist jedoch die Möglichkeit einer Realteilung im konkreten Fall unwahrscheinlich, so hat der Kläger einen konkreten Vor-

KR Mag. Georg Edlauer, Dr. Heinz Muhr und Dr. DI^{FH} Michael Reinberg sind Immobilienreuhänder und allgemein beeedete und gerichtlich zerti-
fizierte Sachverständige für die Fachgruppe Immobilien.

1) RS0121971.

2) Vgl Vitek/Vitek, Dachbodenausbau 32.

schlag vorzubringen und zu erklären, dass eine reale Teilung als möglich anzusehen ist.³⁾

Die Teilungsklage hat grundsätzlich auf Naturalleistung zu lauten, ein Klagebegehren auf Zivilteilung ist subsidiär nur dann zulässig, wenn die Beweisführung gelingt, dass eine WE-Begründung unmöglich oder untunlich ist. Die Realteilung hat daher nach dem Gesetz Vorrang vor einer Zivilteilung.⁴⁾

Streitwert einer eine Liegenschaft betreffenden Teilungsklage ist der steuerliche Einheitswert derselben.⁵⁾

C. Fragestellungen

Voraussetzungen für die Möglichkeit einer Realteilung sind die Zerlegbarkeit der Immobilie in weitgehend gleichartige Teile, die Möglichkeit der Teilung im Verhältnis der Anteile und die Möglichkeit der Teilung ohne maßgebliche Wertminderung.

Nun sind jedoch die Sachlage sowie die sich daran anschließenden Fragen wesentlich komplexer, als es sich beim flüchtigen Studium dieser gesetzlichen Bestimmungen darstellt.

Es ist demnach insb zu prüfen:

- 1. Ist überhaupt die Begründung von WE mit einer entsprechenden Anzahl von Objekten (entsprechend der Anzahl der Miteigentümer) möglich?
- 2. Ist eine Teilung durch Begründung von WE ohne wesentliche Wertminderung möglich?
- 3. Entsprechen die sich aus dem Mindestanteil (nach WE-Begründung) ergebenden Miteigentumsanteile auch weitestgehend den bisherigen schlichten Miteigentumsanteilen?
- 4. Welche Kosten (WE-Begründung, Umbauarbeiten etc) sind mit der WE-Begründung verbunden?
- 5. Wie wirken sich Bestandverträge zwischen den Miteigentümern und Dritten bzw nahen Angehörigen (bzw in persönlichem oder wirtschaftlichem Naheverhältnis Stehenden) auf die Verkehrswerte der künftigen WE-Objekte aus?
- 6. Wie verhalten sich die Verkehrswerte der künftigen WE-Objekte zueinander? Ändert sich der Wert der gesamten Liegenschaft bzw der Wert der einzelnen Anteile durch die Begründung von WE?

ad 1. Anzahl der WE-Objekte

Ist überhaupt die Begründung von WE mit einer entsprechenden Anzahl von Objekten (entsprechend der Anzahl der Miteigentümer) möglich?

Wenn die Anzahl der künftigen (selbständigen) WE-Objekte kleiner ist als die Zahl der derzeitigen schlichten Miteigentümer und solche auch nicht ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand geschaffen werden können, scheidet grundsätzlich die Möglichkeit einer WE-Begründung aus. Es müssen also zumindest so viele WE-Objekte vorhanden (oder zu schaffen) sein, wie derzeit Miteigentümer gegeben sind. Ein Verzicht eines Miteigentümers auf Zuweisung eines WE-Objekts ist aber selbstverständlich möglich.

Sind mehr Miteigentümer als mögliche WE-Einheiten vorhanden (und liegt kein Verzicht eines Mit-

eigentümers vor), scheidet eine Teilung durch WE-Begründung also grundsätzlich aus. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Anteil eines Miteigentümers deutlich unter der für die WE-Begründung erforderlichen Mindestgröße bleibt. In diesem Fall ist dieser Miteigentümer in Geld abzufinden.⁶⁾

Es ist allerdings durchaus möglich, dass zwei bisherige Miteigentümer künftig (selbstredend nur freiwillig) eine Eigentümerpartnerschaft iSd § 13 WEG begründen.

Auch die Art der Nutzungsmöglichkeit oder Widmung muss gleich oder vergleichbar sein (bspw Wohnungen oder Geschäftsräume oder sonstige selbständige Räumlichkeiten in der Form einer Sammelgarage etc).

ad 2. Wertminderung

Ist eine Teilung durch Begründung von WE ohne wesentliche Wertminderung möglich?

Die Frage zielt darauf ab, dass es durch die Begründung von WE zu keiner (wesentlichen) Wertminderung der Anteile kommen darf.

Es darf also der Verkehrswert der bisherigen (schlichten) Miteigentumsanteile nicht wesentlich höher sein als der Verkehrswert der künftigen WE-Objekte.

Offen ist uE noch die Frage, ob zum Vergleich die Summe der bisherigen Miteigentumsanteile (allenfalls mit entsprechenden Anpassungen wegen bestehenden Miteigentums) oder der Verkehrswert der fiktiv ungeteilten Liegenschaft zum Vergleich herangezogen werden muss. Richtiger erscheint die erste Variante, da bei der zweiten Variante ja bereits ein mögliches Ergebnis eines Teilungsverfahrens (also die Zivilteilung) vorweggenommen würde.

Beispiel	
Zwei Miteigentümer an einer Liegenschaft mit einem Anteil von jeweils 50%	
Verkehrswert der ungeteilten Liegenschaft	200
Verkehrswert des 50%-Miteigentumsanteil:	
Rechnerischer Anteil	200 / 2 = 100
abzüglich Abschlag wegen Miteigentum 15%	- 15
Verkehrswert des Miteigentumsanteils	85
Summe des Werts der beiden ME-Anteile daher	170
Verkehrswert aller künftigen WE-Objekte in Summe bspw	188

Ob im obigen Beispiel der Vergleich zwischen den Wertansätzen im Verhältnis

200 : 188 oder
170 : 188

anzustellen ist, ist demnach von erheblicher Bedeutung, uE jedoch rechtlich noch nicht abschließend geklärt.

3) RS0013835.

4) OGH 7 Ob 258/01 v ua.

5) RS0042315.

6) immolex 1998/135.

Richtiger erscheint die erste Variante, da bei der zweiten Variante ja bereits ein mögliches Ergebnis eines Teilungsverfahrens (also die Zivilteilung) vorweggenommen würde.

Zur wesentlichen Wertminderung wurden von der Rsp in der Vergangenheit 5% – bezogen auf das ganze Objekt – als nicht wesentlich, 7,97% jedoch bereits als wesentlich eingestuft.

Eine Verminderung des Verkehrswerts der gesamten Liegenschaft um 41% wurde jedenfalls als untunlich beurteilt.

ad 3. Verschiebung von Anteilen

Entsprechen die sich aus dem Mindestanteil (nach WE-Begründung) ergebenden neuen Miteigentumsanteile auch weitestgehend den bisherigen schlichten Miteigentumsanteilen?

Im Idealfall sollte der bisherige schlichte Miteigentumsanteil auch dem (künftigen) Mindestanteil nach Begründung von WE entsprechen.

Beispiel	
(Schlichter) Miteigentumsanteil A	50%
(Schlichter) Miteigentumsanteil B	50%
Nutzwert WE-Objekt A	80
Nutzwert WE-Objekt B	80
Summe	160
Künftige Miteigentumsanteile daher (weiterhin)	
WEer A	50%
WEer B	50%

Auch hier sieht es die Rsp als zulässig an, dass geringfügige Anteilsverschiebungen (gegen entsprechenden Wertausgleich) hingenommen werden müssen.

Aber selbst wenn die künftigen Mindestanteile nach WE-Begründung weitestgehend dem bisherigen Miteigentumsanteil entsprechen, können sich weitere Fragen auftun:

Was ist bspw bei einem bisherigen schlichten Miteigentum im Verhältnis 50:50, wenn sich nach WE-Begründung ein Miteigentumsanteil von 49:51 ergibt und keine „Manövriermasse“, bspw in Form von Zubehör-Objekten, (mehr) vorhanden ist?

Beispiel	
(Schlichter) Miteigentumsanteil A	50%
(Schlichter) Miteigentumsanteil B	50%
Nutzwert WE-Objekt A	79
Nutzwert WE-Objekt B	81
Summe	160
Künftige Miteigentumsanteile (neu) daher	
WEer A	ca 49%
WEer B	ca 51%

Die im Laufe des Teilungsverfahrens eingetretene Änderung der Miteigentumsverhältnisse kann im Ergebnis vernachlässigt werden, wenn es dem Grundsatz von Treu und Glauben widersprüche, sie als Teilungshindernis zu werten.⁷⁾

Ist eine solche Majorisierung wie oben dargestellt noch durch eine (der Höhe nach zulässige) Aus-

gleichszahlung abzudecken bzw ist der künftige Minoritätseigentümer überhaupt verpflichtet, diese Anteilsverschiebung zuzulassen?

Unseres Erachtens stellt der obige Fall jedenfalls ein Teilungshindernis dar.

ad 4. Kosten der Teilung

Welche Kosten sind mit der WE-Begründung verbunden?

Sofern die WE-Begründung keine unverhältnismäßig hohen Kosten iZm der Teilung (WE-Begründung) oder mit notwendigen, sich ergebenden Umbaumaßnahmen nach sich zieht, ist sie grundsätzlich tunlich.

Zu den Kosten der Teilung hat die ältere Rsp in der Vergangenheit jedenfalls 3,5% des Verkehrswerts der Liegenschaft als zulässig erachtet. Die neuere Rsp sieht auch noch 6,84% zuzüglich einer Ausgleichszahlung von 1% als geringfügig an, verweist jedoch darauf, dass es immer auf die Umstände des Einzelfalls ankomme.

Andererseits wurden Umbaukosten in Höhe von 10% des Gesamtwerts der Liegenschaft als durchaus hinderlich beurteilt.

ad 5. Bestandverträge und Benutzungsregelungen

Wie wirken sich Bestandverträge zwischen den Miteigentümern und Dritten bzw nahen Angehörigen (bzw in persönlichem oder wirtschaftlichem Naheverhältnis Stehenden) auf die Verkehrswerte der künftigen WE-Objekte aus?

Auf die Höhe der Nutzwerte zur Begründung von WE wirken sich bestehende Benutzungsvereinbarungen und/oder aufrechte Bestandverhältnisse nicht aus, sehr wohl aber auf die Verkehrswerte der (künftigen) WE-Objekte.

Benutzungsregelungen werden nach herrschender Meinung durch die Realteilung (ebenso wie durch die Zivilteilung) aufgehoben.

Weiterhin bestehen bleiben jedoch aufrechte Mietverträge zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem Dritten oder einem (schlichten) Miteigentümer. Sofern es sich nicht um die Vermietung eines allgemeinen Teils der Liegenschaft handelt, betreffen diese nach Begründung von WE allerdings nicht mehr die Miteigentümergeinschaft, sondern den jeweiligen (künftigen) WEer.

Sind einzelne Miteigentümer Mieter von (künftigen) WE-Objekten und bezahlen einen nicht ortsüblichen oder gesetzlichen Mietzins und sind außerdem Fremdmietler vorhanden, die einen solchen ortsüblichen Mietzins bezahlen, sind in diesen Fällen nicht die Verkehrswerte, sondern die Aufteilungswerte maßgeblich.⁸⁾

Ebenso bleiben bestehende Fruchtgenussrechte oder Gebrauchsrechte unberührt. In der Praxis stellt bspw das Wohnrecht an einer bestimmten Wohnung einen Sonderfall dar: Solange schlichtes Miteigentum besteht, tragen diese Belastung (und die damit verbundene Wertminderung) alle schlichten Miteigen-

7) RS0118029.

8) 3 Ob 11/04w.

tümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Nach Begründung von WE liegt jedoch diese Belastung nur mehr auf der betreffenden Wohnung und schlägt sich nur bei dieser im Verkehrswert nieder.

Oftmals werden (günstige) Vermietungen auch als Instrument missbraucht, um durch die daraus entstehende Wertbeeinflussung eine künftige Realteilung zu verunmöglichen. Dies stellt aber eine Frage der Beweiswürdigung dar und ist vom Sachverständigen nicht zu beurteilen.

ad 6. Verhältnis der Verkehrswerte der einzelnen Mindest-/Miteigentumsanteile

Wie verhalten sich die Verkehrswerte der künftigen WE-Objekte zueinander? Ändert sich der Wert der gesamten Liegenschaft oder der Wert der einzelnen Anteile durch die Begründung von WE?

Wie bereits ausgeführt, darf durch die Begründung von WE weder der Wert der gesamten Liegenschaft noch der Wert der einzelnen Anteile erheblich vermindert werden.

Selbst wenn es im idealen Fall glücklicherweise gelingen sollte, dass sich die aus der WE-Begründung ergebenden Miteigentumsanteile/Mindestanteile im exakt gleichen Verhältnis der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile darstellen, bedeutet dies aber nicht zwangsweise, dass auch die jeweiligen Verkehrswerte der künftigen WE-Objekte diesem Verhältnis entsprechen.

In der Praxis wird idR insb aufgrund von unterschiedlichen Ausstattungen, unterschiedlichen Pflegezuständen, unterschiedlichen externen Einflüssen, aber insb aber durch gegebene Bestandrechte oder Wohnrechte an einzelnen Wohnungen diesbezüglich ein erhebliches Auseinanderklaffen festzustellen sein.

Die Unterschiede in der Festsetzung der Nutzwerte entsprechen ja per definitionem nicht den Unterschieden der Verkehrswerte.

Zu den Ausgleichszahlungen hat die Rsp bspw Zahlungen in Höhe von 9,55% des Verkehrswerts des gesamten Objekts (welche gleichzeitig 13,42% des Werts des Miteigentumsanteils entsprechen) als Hindernis betrachtet. Der Beginn der Leistungsfrist für etwaige Ausgleichszahlungen ist mit dem Eigentumserwerb, sohin mit der grundbücherlichen Durchführung des Urteils, anzusetzen.⁹⁾

Es kann aber natürlich vom Berechtigten auf die Ausgleichszahlung insgesamt verzichtet werden. Ebenso auch nur auf jenen Teil der Ausgleichszahlung, welcher die Unschädlichkeit übersteigt.

Zum ersten Teil der Feststellung im ersten Absatz hätte die Branche noch vor einigen Jahren einhellig festgestellt, dass (natürlich) die Begründung von WE niemals zu einer Wertminderung des gesamten Hauses und auch nicht der einzelnen Anteile führt.

Methodisch etabliert sich in der letzten Zeit auch vermehrt die Meinung, dass die Summe der Verkehrswerte aller WE-Objekte geringer sei als der Verkehrswert der (ungeteilten) Liegenschaft in Form von Alleineigentum. Begründet wird dies vielfach mit der Behauptung, die Risikostreuung wäre bei einem Anteil von 1/1 geringer.

Dem gegenüberzustellen ist aber die Tatsache, dass die Risikostreuung bei Erwerb aller WE-Objekte (also auch wieder insgesamt eines Anteils 1/1) mindestens ident ist und darüber hinaus auch noch eine gewisse erhöhte Dispositionsfreiheit gegeben ist. Einen Zirkelschluss stellt diese Auffassung auch vor dem Hintergrund der Marktgegebenheiten dar, als Anteile von 1/1 gerne gekauft werden, um eben in der Folge (ohne Mitsprachemöglichkeit von Miteigentümern) iS des Highest and Best Use an der Liegenschaft WE zu begründen und dann (höherpreisiger) einzeln verkaufen zu können.

Der Nachfragemarkt für Alleineigentum an Mietwohnhäusern bzw Geschäftshäusern ist divergierend. Aufgrund der unterschiedlichen Marktteilnehmer sind naturgemäß auch Divergenzen bei den Wertmessungen gegeben. Eventuelle Wertdifferenzen sind jedenfalls im Gutachten im Lichte des jeweiligen Marktumfelds ausführlich begründet abzuleiten.

Aus der Marktbeobachtung ergibt sich, dass es nur äußerst eingeschränkt und nur unter bestimmten Konstellationen (insb in einer sehr guten Lage in Verbindung mit langfristigen Underrented-Mietverträgen) überhaupt denkbar ist, dass sich die Begründung von WE nachteilig auf den Wert der gesamten Liegenschaft auswirkt.

D. Ermittlung der Nutzwerte

Die Ermittlung der Nutzwerte ist im gerichtlichen Auftrag durch einen für dieses Fachgebiet eingetragenen Sachverständigen bzw einen Ziviltechniker nach den Bestimmungen des WEG idGF vorzunehmen.

E. Ermittlung der Verkehrswerte, Methoden

Zu ermitteln sind folgende Werte:

- der Verkehrswert der Liegenschaft im schlichten Miteigentum unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse und sonstigen Rechte und Lasten
- die Verkehrswerte aller (künftigen) einzelnen selbständigen WE-Objekte unter Berücksichtigung von Bestandrechten und/oder Rechten und Lasten

Daraus ergibt sich, dass innerhalb eines Objekts die Anwendung von unterschiedlichen Methoden notwendig und opportun ist:

Vermietete **Zinshäuser** werden üblicherweise nach der Vergleichswertmethode bzw nach der Ertragswertmethode bewertet. Insb bei Objekten, bei denen der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen gering oder negativ ist, gewinnt die Bedeutung der Vergleichswertmethode an Relevanz und der Ertragswert verliert an Bedeutung. Die Plausibilisierung des Rechenergebnisses der Ertragswertmethode erfolgt jedenfalls immer über valide Vergleichswerte.

Die meist marktkonforme Gepflogenheit, für die Bewertung von Miteigentumsanteilen Abschläge bei der Wertermittlung vorzunehmen, darf nicht verall-

9) RS0113261.

gemeinert werden. So ist es durchaus marktkonform, „Minianteile“ mit einem Zuschlag zu versehen, da ja der Erwerb solcher geringen Anteile jedenfalls die „Eintrittskarte“ für eine Teilungsklage darstellt.

Auch eine unbefristet vermietete **Eigentumswohnung** ist vordringlich nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten, wobei Fantasien, wie sie ein präsumtiver Erwerber insb im Hinblick auf eine künftige Bestandfreiheit (durch Wegzug, Tod, keine Weitergabemöglichkeit von Mietverhältnissen, Leistung von Ablösezahlungen oder anderen Zuwendungen im Zuge einer Ausmietung) unter weiterer Berücksichtigung einer Risikokomponente üblicherweise einpreist, entsprechend zu berücksichtigen sind.

Die Wertermittlung einer solchen unbefristet vermieteten Eigentumswohnung kann mit einem zweifachen Rechenschritt erfolgen. Vorerst ist der Barwert der Erträge auf die prognostizierte Laufzeit des Mietverhältnisses zu berechnen, wobei naturgemäß die Unsicherheit über die Dauer des Mietverhältnisses entsprechend zu berücksichtigen ist. Nach prognostiziertem Ablauf des Mietverhältnisses kann der Eigentümer nunmehr über ein bestandfreies WE-Objekt verfügen, weshalb ab dann der ermittelte Vergleichswert des WE-Objekts auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen ist. Der Verkehrswert der vermieteten Eigentumswohnung errechnet sich somit aus der Summe des Barwerts der Erträge und dem abgezinsten Vergleichswert derselben (s Abbildung).

Berechnungsmethoden, bei denen bspw die Differenz zwischen dem derzeit bezahlten (niedrigen) Mietzins und dem künftig zu erzielenden marktüblichen/gesetzlichen Mietzins gewichtet bewertet und als Zuschlag zum derzeit vereinbarten Mietzins angesetzt wird, vermitteln idR eine Scheingenauigkeit. Diese verstärkt sich noch zusätzlich, wenn der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) umso höher angesetzt wird, je höher die Differenz zwischen dem derzeitigen Mietzins und dem künftigen erzielbaren Mietzins ist. Ein solcher Ansatz müsste jedenfalls vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse detailliert abgeleitet werden.

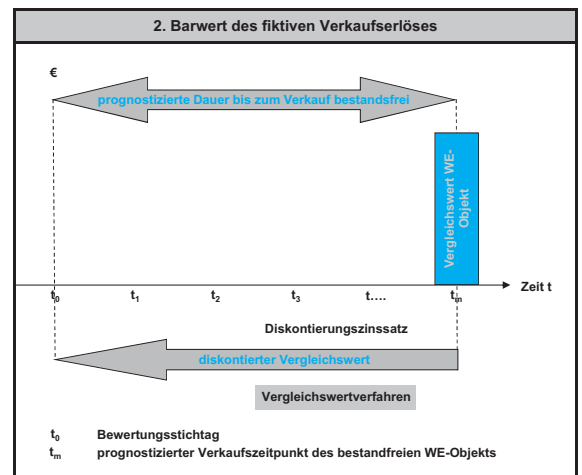
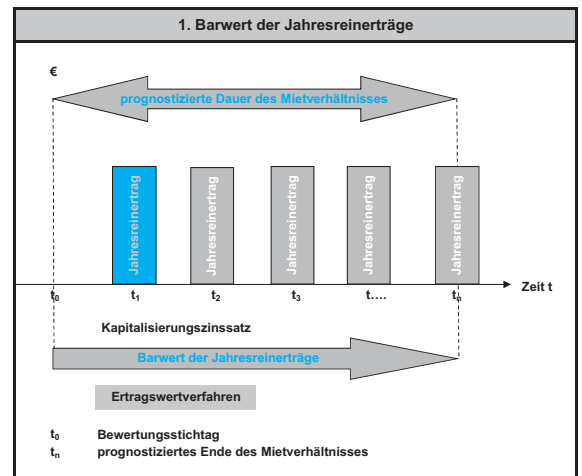
Dachböden, welche nicht ausgebaut sind (aber allenfalls ausbaubar wären), stellen ein besonderes Thema dar. Natürlich kann der Dachboden immer als allgemeiner Teil der Liegenschaft belassen werden. Dies widerspricht aber der üblichen Intention, an möglichst vielen Teilen der Liegenschaft WE zu begründen.

Wohnungseigentumsrechtlich ist die Lage weitgehend klar: Liegt ein baubehördlich genehmigter Einreichplan für den Ausbau als Wohnung, Büro etc vor, kann die Begründung von selbständigem WE an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten vorgenommen werden.

Liegt ein solcher baubehördlich genehmigter Plan nicht vor, sind zwei Szenarien denkbar:

- Der Rohdachboden kann, wenn er nur für Lagerzwecke etc nutzbar ist, als WE-Zubehör bewertet werden.
- Kommt ihm aber eine wesentliche wirtschaftliche Bedeutung zu, ist zwingend selbständiges WE zu

begründen. Diese wesentliche wirtschaftliche Bedeutung wird einerseits von der Lage des Objekts abhängen (im Ballungszentrum Wien oder in einer kleinen Bezirksstadt), andererseits aber natürlich von einer Mehrzahl an anderen Gegebenheiten und Umständen.



Verkehrswert = 1. Barwert der Jahresreinerträge + 2. Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses

Abbildung

Ob ein Dachboden durch Ausbau bzw Aufstockung und Ausbau (als WE-Objekt) nutzbar ist, hängt nicht nur von den vorzitierten zivilrechtlichen Bestimmungen ab, sondern insb von der Beantwortung verwaltungsrechtlicher und technischer Fragen, wie Bestimmungen der Raumordnung, der Bauordnung, der OIB-Richtlinien, von bautechnischen (bspw statischen) und bauphysikalischen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Diese Beurteilungen sind jedenfalls durch entsprechende Sonderfachleute (Ziviltechniker) vorzunehmen.

Beurteilt werden müssen also insb die rechtliche Zulässigkeit eines Ausbaus, die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit. Zum Ausbau geeignete Rohdachböden sind üblicherweise ebenfalls vorrangig nach der Vergleichswertmethode zu bewerten, subsidiär ist die Residualwertmethode heranzuziehen.

Zusammenfassung

Der vom Gericht bestellte Sachverständige iZm dem Begehren der Begründung von WE im Zuge eines Teilungsverfahrens/Exekutionsverfahrens müsste sich also folgende Fragen stellen (bzw müsste ihm folgender Auftrag erteilt werden):

Ist auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft die Begründung von WE möglich?

Wenn ja, kann die Liegenschaft nach Ermittlung der Nutzwerte so aufgeteilt werden, dass die Parteien entsprechend ihren ideellen Miteigentumsanteilen entsprechende Teile mit entsprechenden Werten erhalten, allenfalls gegen Leistung eines Ausgleichsbetrags?

Wie hoch sind diesfalls die Ausgleichsbeträge?

Ist ein (schlichter Miteigentums-)Anteil deutlich unter der für die WE-Begründung erforderlichen Mindestgröße?

Wie hoch sind die Kosten für eine WE-Begründung einschließlich allfällig dafür erforderlicher Umbauarbeiten (dies betrifft auch jene Kosten für die Herstellung des – erstmaligen – konsensgemäßen Zustands)?

Wie hoch ist der Verkehrswert der Liegenschaft vor WE-Begründung unter Berücksichtigung von Bestandrechten und/oder Fruchtgenussrechten?

Besteht nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unter Berücksichtigung baurechtlicher und bautechnischer Gegebenheiten ein Potential zum Ausbau des (derzeit unausgebauten) Dachbodens?

Vermindert die Begründung von WE den Verkehrswert der (Miteigentums-)Liegenschaft bzw vermindert die Begründung von WE den Verkehrswert der einzelnen Anteile?

SCHLUSSTRICH

Die obigen Ausführungen lassen erkennen, dass es in der Praxis oftmals nicht möglich ist, dem durchaus nachvollziehbaren Gedanken des Gesetzgebers zur Bevorzugung der Naturalteilung von Immobilien zu entsprechen.