



## WOHNUNGSEIGENTUM ROHDACHBÖDEN BEI NUTZWERTFESTSETZUNG UND WOHNUNGSEIGENTUMS-BEGRÜNDUNG

Dieser Beitrag beschäftigt sich mit der Frage, inwieweit ein Rohdachboden im Rahmen der Nutzwertfestsetzung nicht – wie bisher – als Zubehör, sondern als selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt gewidmet werden kann. Diese von der Rechtsprechung derzeit noch unbeantwortete Frage ergibt sich aufgrund der Lehrmeinung von Univ. Prof. Mag. Dr. Andreas Vonkilch, dessen Rechtsansicht auch vom OGH oft als Entscheidungsgrundlage herangezogen wird.

### KEINE WAHLMÖGLICHKEIT BEI DER ZUORDNUNG VON RÄUMLICHKEITEN?

In § 2 Abs 3 WEG 2002 werden Dachbodenräume ausdrücklich als Zubehör-Wohnungseigentum erwähnt, weshalb eine Widmung von Rohdachböden als Zubehör von den Grundbuchgerichten bisher nie beanstandet wurde. Nach der Lehrmeinung von Univ. Prof. Dr. Vonkilch sind Keller- und Dachbodenräume nur dann als Zubehör-Wohnungseigentum zu widmen, wenn sie nicht für Wohn- oder "sonstige selbstständige" Zwecke geeignet sind. Komme nämlich eine dieser Verwendungsarten in Frage, könne eine Zuordnung von Keller- und Dachbodenräumen nur als allgemeiner Teil der Liegenschaft oder als selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt erfolgen.

Prof. Vonkilch geht sohin davon aus, dass es keine Wahlmöglichkeit zwischen der Widmung als Zubehör-Wohnungseigentum und der Widmung als Wohnungseigentumsobjekt gibt. Aus seiner Lehrmeinung wäre somit der Schluss zu ziehen, dass (Roh-)Dachböden im Nutzwertgutachten wie im

Wohnungseigentumsvertrag zwingend als selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt zu widmen wären, sofern die nachstehend genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

### VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN ROHDACHBODEN ALS EIGENES WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

Neben Wohnungen und KFZ-Abstellplätzen sind in § 2 Abs 2 WEG 2002 "sonstige selbstständige Räumlichkeiten" als Wohnungseigentumsobjekte genannt. Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich (nach allen Seiten, das heißt auch nach oben) abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Als Beispiele werden im Gesetz ein selbstständiger Geschäftsraum und eine Garage genannt.

Für das Vorliegen der "erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung" spielen mehrere Faktoren, wie beispielsweise eine gewisse Mindestgröße, ein erheblicher Verkehrswert sowie eine selbstständige und alleinige Nutzungsmöglichkeit eine wichtige Rolle. Ist etwa beabsichtigt, einen Rohdachboden zu verkaufen oder zu Wohnzwecken auszubauen, so hat er einen Verkehrswert und somit in den meisten Fällen erhebliche wirtschaftliche Bedeutung.

### HÖHERE BETRIEBSKOSTEN BEI ANDERWEITIGER WIDMUNG VON ROHDACHBÖDEN

Die Folge einer Widmung als eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt wären allerdings erhöhte Betriebskosten, weil diese grundsätzlich (laut Gesetz) nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt werden. Der Wohnungseigentümer des Rohdachbodens hätte mit Wohnungseigentumsbegründung sohin Betriebskosten entsprechend seinem Anteil zu zahlen, obwohl der Rohdachboden tatsächlich noch gar nicht genutzt wird. Bei einer Widmung des Dachbodens als

Zubehör würde hingegen nur ein Zuschlag zum Anteil (z.B. an einer Wohnung) erfolgen und die Betriebskosten – bezogen alleine auf den Dachboden – geringer sein. Im Wege eines im Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen, abweichenden Aufteilungsschlüssels kann aber (rechtlich zulässig) geregelt werden, dass dieser Wohnungseigentümer die Betriebskosten für die Dachbodenflächen erst ab dem Zeitpunkt der Nutzbarkeit bzw. Fertigstellung der daraus entstehenden Wohnungen zu bezahlen hat.

#### FAZIT

Bei künftigen Nutzwertgutachten wäre es auch unserer Ansicht nach durchaus sinnvoll, Rohdachböden (wenn sie einen entsprechenden Verkehrswert haben, zu Wohn- oder Geschäftszwecken verwendet und gesondert verkauft werden können) als selbstständige Wohnungseigentumsobjekte zu widmen.

*Christoph Henseler  
Martina Landauer*