Fachhochschul-Studiengang Immobilienwirtschaft

Interdisziplinäre Betrachtung des Dachgeschoßausbaus in einem Altbau – WEG -Haus zur Wohnraumgenerierung

Verfasst von: Ing. Friedrich Müllner

Betreut von: Dr. Herbert Rainer

Einreichdatum: 30. März 2009

Ich versichere:

- dass ich die Diplomarbeit selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe.
- dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

_____ _____

Datum Unterschrift

Kurzfassung

Titel	**Interdisziplinäre Betrachtung des Dachgeschoßausbaus in einem Altbau –WEG -Haus zur Wohnraumgenerierung**
Inhalt	Die Diplomarbeit betrachtet den Ausbau eines Dachbodens in einem klassischen Altbau, an welchem bereits Wohnungseigentum begründet ist, fächerübergreifend aus den verschiedensten Fachgebieten, die im Zuge eines DG-Ausbaus auftreten
Hintergrund	Beruflich wie auch privat selbst gemachte Erfahrungen bzw. die Erkenntnis, dass es nur sehr wenige Experten gibt, die dieses Thema fächerübergreifend beherrschen.
Hypothese	1) Erschwert die derzeitige Gesetzeslage im WEG die Schaffung von Wohnraum im Althausbereich? 2) Kann eine Änderung der Rechtsnorm zu einer Erleichterung beim Ausbau eines Dachbodens führen? 3) Welche Konsequenzen ergeben sich dadurch?
Methode u. Belege	Als empirische Methode: Experteninterviews aus den verschiedensten Bereichen der Immobilienbranche („Leitfaden – Interview“ mit anschließender Zusammenfassung und einem Vergleich der Aussagen), Darstellung der Notwendigkeit einer Änderung der Rechtslage durch ein geeignetes Diagramm, welches sich durch die ganze Arbeit zieht. Internet-Recherche, gängige bzw. aktuelle Literatur, Zeitschriften, Tageszeitungen. Analyse, Aufbereitung und Interpretation statistischer Daten. Weiters fußt die Arbeit auf Interpretation sowie Zusammenfassung von Kommentaren aus der gängigen Literatur und der Analyse wohnrechtlicher Entscheidungen des OGH.
These	Die derzeitige Rechtslage erschwert die Wohnraumgenerierung im Dachgeschossbereich sehr stark. Die Einstimmigkeit zum Verkauf des Dachgeschosses ist nicht zeitgemäß.
Schlagwortkatalog	Bauordnung, Beschlussfassung, Dachboden, Dachgeschossausbau, Eigentümergemeinschaft, Einstimmigkeit, Experte, interdisziplinär, WEG, §16 WEG, §828 ABGB.

Abstract

Title	**Interdisciplinary Discussion of the Attic Conversion in Old Apartment Houses ("WEG"-Houses) for the Generation of Living Space**
Topic	The diploma thesis discusses the conversion of an attic in a classical old apartment house under the commonhold ("WEG") regime. The point of views of various disciplines usually involved in attic conversion are included.
Background	The thesis is based upon extensive professional and private experience and the conclusion that the number of interdisciplinary experts is very limited.
Hypothesis	1) Does the current legal situation of the commonhold law ("WEG") hinder the generation of living space in a classical old apartment house? 2) Can a possible change of the legislation lead to a facilitation of attic conversion in a classical old apartment house? 3) What are the resulting consequences?
Method	Empirical method: Interviews with experts from various fields of the real estate profession. Presentation of the necessity of a change of the legal situation by means of a suitable diagram, which will guide throughout the thesis. Internet research, current literature, newspaper and magazines. Furthermore, the thesis is also based upon comments and literature regarding current commonhold property related jurisprudence.
Theses	The current legal situation hinders the generation of living space by attic conversion severely. The requirement of

	unanimity for the sale of an attic is not adequate anymore.
Keywords	Building regulations, decision making, attic, attic conversion, commonhold association, expert, interdisciplinary, WEG, §16 WEG, §828 ABGB

Vorwort

Warum dieses Thema?

Beruflich damit konfrontiert: 3 Fälle, jedes Mal ist etwas schief gelaufen; einmal hat die Sache sogar zur gerichtlichen Zwangsversteigerung geführt; es gibt nicht wirklich Experten für den Dachgeschoßausbau; es sind sehr viele Spekulanten unterwegs, die verschiedenste Strategien haben. Nicht immer ist dabei das Ziel, einen fertigen Dachboden zu veräußern und damit Geld zu verdienen im Mittelpunkt des Interesses. Manchmal wird ein halbfertiger Dachboden schon weiterveräußert, weil man erkennt, dass man es als Projektentwickler nicht schafft oder ganz einfach nur deshalb das Ganze inszeniert, um dann später die Gesellschaft (GmbH, KG, sonstiges) in den Konkurs zu treiben und zu liquidieren.

Privates Interesse: Da ich selbst mit der Situation eines unausgebautem Dachbodens konfrontiert bin, ist das wirtschaftliche Interesse sehr groß, den Dachboden zu einem marktkonformen Preis zu veräußern. Der Erlös kommt der ganzen Wohnungseigentümergemeinschaft zu. Es wird der ganze Wert der Immobilie erhöht. Andererseits haben sich hier schon die ersten Probleme, vor allem rechtlicher Natur, aufgetan.

Um mich selbst durch das Schreiben der Diplomarbeit (Recherchieren, Lernen auf der FH-Wien, Netzwerkbildung, …) und gleichzeitigem Umsetzen in der Praxis (in meinem Beruf als Hausverwalter und privat als Verwalter und Machthaber eines WEG- Hauses) zum Experten zu machen. Durch die erlangte hohe Fachkenntnis andere gut zu beraten und den höchsten Kompromiss zwischen hohem Profit (technisch und architektonisch sowie auch wirtschaftlich) zu erreichen. Dies alles bei minimiertem Risiko.

Sich selbst durch eine Diplomarbeit zum Experten zu machen funktioniert nur dann, wenn man sich eingehend, intensiv und umfassend mit dem gesamten Themenkreis fächerübergreifend (so wie es im Sinne des FH- Studiums sein sollte) auseinandersetzt.

Da es jedoch unmöglich erscheint, sämtliche Fachgebiete in diesem Themenkomplex bis ins Detail zu beherrschen (was letztendlich auch nicht unbedingt erforderlich ist), sollte man als „fächerübergreifender Experte“ erkennen, wo die eigenen Grenzen liegen und man zu dem entsprechenden Experten auf dem jeweiligen Fachgebiet

zurückgreifen. Im Sinne dieses Studiums setzt hier auch die Wirkung des Netzwerkes ein.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... **i**
1. Einleitung **1**
2. Historische Betrachtung **3**
3. Statistische Grundlagen **9**
3.1. Allgemeines 9
3.2. Das Ausbaupotenzial 9
3.3. Bedarf und Resümee 12
4. Politik und Stadtentwicklung **13**
5. Standortanalyse **15**
5.1. Haupt- und Nebenlagen 15
5.2. Zukunftspotenzial des Standortes 15
6. Bewertung der Immobilie **16**
6.1. Vorbemerkungen – Ansätze 16
6.2. Lage 16
6.3. Verkehrswert 17
6.3.1. Sachwert 17
6.3.2. Ertragswert 18
6.4. Residualwertverfahren 18
6.5. Bewertung aus der Sicht der Bank für die Finanzierung 19
6.6. Analyse von Gutachten gerichtlich beeideter Sachverständiger 20
6.6.1. Harald Grundner 20
6.6.2. Mag. Michael Speldrich 21
6.6.3. Ing Dkfm Peter Steppan 22
6.7. Schlussfolgerungen 23
7. Technische Betrachtung **24**
7.1. Einleitung 24
7.2. Ingenieurbefund 24
7.3. Wiener Bauordnung 26
7.4. Unmaßgebliche Änderung 26
7.5. Maßgebliche Änderung 27
7.6. Statik – Erdbebensicherheit 27
7.7. Schneeregellast 29
7.8. Energieausweis für Altbauten 29
7.9. Resümee 31
8. Rechtliche Grundlagen **32**
8.1. Allgemeines 32
8.1.1. Was ist ein Wohnungseigentumsobjekt? 33
8.1.2. Welche möglichen Ausgangssituationen gibt es? 35
8.1.3. Welcher Rechtsbereich kommt zur Anwendung? 37

8.2. Allgemeiner Teil des Hauses 39
8.3. Rechtliche Analyse 39
8.4. Gerichtliche Urteile im Bereich der Einstimmigkeit 43
8.5. Resümee 44
9. Wirtschaftliche Aspekte 46
9.1. Grundlagen 46
9.2. Rentabilität aus der Sicht des Bauträgers 48
9.3. Rentabilität aus der Sicht der WEG – Grobkalkulation an Hand eines Beispiels 49
10. Förderung 50
10.1. DG-Ausbau im WEG Haus aus förderrechtlicher Sicht 50
10.2. Einzelmaßnahmen 50
10.2.1. Liftförderung 50
10.2.2. Wärmetechnische Anlagen 54
10.2.3. Brennwertgeräteförderung 54
11. Finanzierung 55
11.1. Ausgangssituation 55
11.2. Eigenkapital / Fremdkapital 55
11.3. Wichtige Parameter für die Finanzierung 55
11.4. Darstellung einer Cash-Flow-Finanzierung 55
12. Verwertung durch Makler 58
13. Steuerliche Aspekte beim Ausbau und Verwertung eines Dachbodens aus der Sicht des Bauherrn 61
13.1. Umsatzsteuerliche Aspekte 61
13.1.1. Allgemeine umsatzsteuerliche Aspekte 61
13.1.2. Umsatzsteuerliche Behandlung von Grundstücksumsätzen 61
13.2. Ertragssteuerliche Aspekte 62
13.2.3. Bauherr ist gewerblicher Bauträger 62
13.2.4. Bauherr ist Privatperson 63
14. Position der Hausverwaltung 65
14.1. Allgemeines 65
14.2. Ewige Streitfragen beim Dachbodenausbau 65
14.3. Ab wann muss der Eigentümer des Dachbodens Rücklage und Betriebskosten bezahlen? 66
14.4. Verhalten des Verwalters beim Dachgeschoßausbau 66
15. Absicherungsmaßnahmen 68
15.1. Beweissicherung 69
15.2. Versicherungsmaßnahmen 70
15.3. Absicherung gegen Katastrophen 71
16. Experten-Interviews 73
16.1. Grundlagen 73
16.2. Auswertungsmethode 73
16.3. Die Interviews 73

16.3.1. Technik und Bewertung: DI Roman Kemetter ... 73
16.3.2. Bewertung und Vermarktung: anonym ... 75
16.3.3. Finanzierung: Mag. Walch ... 76
16.3.4. Recht: Kanzlei Dr. Broesigke / RA Dr. Irina Schiffer ... 78
16.3.5. Baurecht: SR DI Hermann Wedenig ... 82
16.3.6. Ing. Karl Kambach (Baupolizei MA37) ... 85
16.3.7. MA37-S: DI Steller ... 87
16.3.8. Bautechnik: BM Ing. Haindl ... 89
16.3.9. Projektierung/Bauausführung: Ilse Hacker ... 89
16.3.10. Hausverwaltung: DI Georg Wiesbauer ... 92
16.3.11. Finanzierung/Bewertung: Mag. Arno Engel ... 96
16.4. Zusammenfassung der Interviews ... 100
17. Executive Summary (deutsch) ... 102
18. Ausblick und Nachwort ... 104
19. Executive Summary (englisch) ... 105
20. Abkürzungsverzeichnis ... 107
21. Literaturverzeichnis ... 110
22. Abbildungsverzeichnis ... 112
23. Tabellenverzeichnis ... 113

1. Einleitung

Die Nachfrage nach Wohnraum in den innerstädtischen Bezirken ist nach wie vor sehr groß. Die Gesetzeslage vereinfacht die Wohnraumschaffung im Bereich des Dachgeschoßausbaues jedoch nicht gerade. Deshalb stellt sich auch die Frage, ob das 1812 geschaffene Gesetz in Bezug auf die Einstimmigkeit noch zeitgemäß ist.

Die Aufarbeitung der Forschungsfrage bzw. auch das „über den Tellerrand blicken“ zu den anderen Fachgebieten eines Dachgeschossausbaues wird mit der Methode der Experteninterviews durchgeführt.

Warum will jemand in einem Dachgeschoß wohnen? Es ist ganz einfach modern und liegt im Trend, in einem DG-Ausbau zu wohnen und stellt eine Verwirklichung eines gewissen Lebensstils dar. Es ist ganz einfach chic, ganz oben zu wohnen. Man hebt sich durch die Wohnung ganz oben vom Rest der Welt ab und schafft sich dadurch ein Statussymbol. Man ist in der heutigen Zeit wieder mehr zu Hause und will in diesem Bereich auch zeigen, was man hat, was man erreicht hat: Ein Dachgeschoßausbau mit Terrasse und kleinem Dachgarten. Niemand ist mehr drüber, es ist äußerst exklusiv, ganz oben zu wohnen, da es auch nur sehr wenige Dachterrassen - Wohnungen gibt. Früher war der beliebteste Stock nicht der letzte oder das Dachgeschoß, sondern der 1.Stock (Zu ebener Erd’ und 1.Stock). Die Dienstboten, das Gesinde, wohnte im Erdgeschoss und die Hausherren, die besseren Leute, im 1.Stock. Der 1.Stock hob sich auch qualitativ ab durch die größere Raumhöhe.

Ein wichtiges Kriterium für Dachgeschoß- Bewohner ist auch der Ausblick. Dieser ist zwar auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oft nicht in ausreichender Menge vorhanden und auch durch die Bauordnung (man darf nicht höher bauen als der Nachbar oder es darf nicht höher gebaut werden als das vis a vis- Gebäude ist), sowie Flächenwidmung beschränkt, in leichten Hanglagen jedoch gegeben.

Weiter Blick, Helligkeit und Ruhe, keine Geräusche von darüber liegenden Wohnungen, besonders im Altbau ein Problem, da seinerzeit nur die Wände sehr dick gebaut wurden, die Decken jedoch eher dünn und schalldurchlässig sind).

Erläuterung des Fachbegriffes interdisziplinär

Interdisziplinär bedeutet, das Thema thematisch durch fächerübergreifende Darstellung zu ergänzen und gemeinsam mit Spezialisten/Experten aus verschiedenen Disziplinen lösungsorientiert zu arbeiten. Mit diesem "Blick über den Tellerrand" erzeugt man ein Grundverständnis für Arbeits- bzw. Denkweisen, Methoden und Erkenntnismöglichkeiten unterschiedlicher Disziplinen. Es wird dadurch ein Überblick erreicht, mit dem man es schafft, die stark gestiegenen Anforderungen zu bewältigen.

Eine interdisziplinäre oder fächerübergreifende Arbeitsweise umfasst mehrere voneinander unabhängige Einzelwissenschaften, die einer meist wissenschaftlichen Fragestellung mit ihren jeweiligen Methoden nachgehen. Es spielt hierbei eine untergeordnete Rolle, ob diese Fachgebiete selbst interdisziplinäre Ansätze verfolgen oder ob sich diese Ansätze erst durch eine Kombination dieser Fachgebiete ergeben. [1]

Die Ausgangssituation für diese Arbeit ist auch in der Forschung nach einer Arbeit bzw. Literatur begründet, welche die wichtigsten Themen im Bereich Dachgeschoss berührt. Da zwar einige Arbeiten über diesen Bereich existieren, jedoch keine, die sämtliche Bereiche abdeckt, vorhanden sind, wurde die interdisziplinäre Betrachtung dieses Bereiches gewählt.

Auch die Tatsache, dass es zwar sehr viele Experten in den diversen Disziplinen gibt, jedoch sehr wenige mit einem fächerübergreifenden Wissen führten letztendlich zum Auslöser für‘s Schreiben dieser Arbeit.

[1] „http://de.wikipedia.org/wiki/Interdisziplinarit (Zugriffsdatum: 7.3.2009)

2. Historische Betrachtung

In der Gründerzeit (1870 – 1917) diente der Dachboden hautsächlich als sogenannter „Trockenboden“, zum Aufhängen der Wäsche. Eine zweite Bedeutung hatte er durch die Schaffung von Stauraum in Form von kellerabteilähnlichen Räumlichkeiten. Diese wurden jedoch im 2.Weltkrieg größtenteils geschliffen, da sie bei Bombenangriffen ein Gefahrenpotential darstellten (Brandgefahr).

In der damaligen Zeit galt der Dachboden nur als Raum zwischen Himmel und letzter Geschoßdecke. Diese wurde auch technisch nicht besonders ausgeführt. Meist in Form von Dippelbaumdecken.

Bei Arbeiten in den oberen Geschoßen wurde oft auch das Abbruchmaterial im Dachboden gelagert, meist in den Gesimsen, da diese nicht gemauert, sondern aus einem Blech gefertigt waren. Dadurch konnten die Gesims relativ viel Gewicht aufnehmen und die Gefahr des Wegbrechens war nicht gegeben. Erst wenn das Blech mit der Zeit durchgerostet war, kam es zu Abstürzen , wenn die Belastung zu groß war.

Allgemeines/Geschichtliches

Das Dachgeschoss ist der über der obersten Vollgeschossdecke liegende Teil eines Hauses. Der Ausbau von Dachgeschossen zu selbständigen Dach- und Mansardenwohnungen ist baurechtlich nur eingeschränkt möglich. Es muss genügend Bodenraum übrigbleiben und der Zugang darf nicht über offene Böden führen.[2]

Die fehlende Horizontalisolierung (meistens in Form von Bitumenmatten oder durch Ausgießen einer Ziegelschicht mit flüssigem Bitumen hergestellt) von Gründerzeithäusern führt dazu, dass die aufsteigende Bodenfeuchtigkeit nicht verhindert wird. Die Horizontalisolierung wurde erst ab ca. 1900 durchgeführt. Mit der Bodenfeuchtigkeit werden aber auch Salze ins Mauerwerk mittransportiert. Die

[2] Zitat: Brockhaus Naturwissenschaft und Technik, Brockhaus Verlag, Mannheim 1998

Auswirkungen sieht man dann besonders gut an den Salzausblühungen im Erdgeschoss. Der Verputz wird dadurch stark angegriffen und meist hilft nur mehr das komplette Abschlagen, Austrocknen lassen und Nachrüsten mit der entsprechenden Bitumenschicht (Durchtrennung der Mauer mit einer Mauersäge und anschließendes Versiegeln mit einer sogenannten Dichtschlemme).

Im klassischen Gründerzeithaus, auch Mietkaserne genannt, bestanden die jeweiligen Wohneinheiten aus Zimmer, Küche und Kabinett. Lagerräume im Keller gab es nicht in ausreichender Menge. Daher verwendete man den Dachboden zur Lagerung. Die ebenfalls meistens im Keller situierte Waschküche nahm auch noch Platz/Stauraum weg.

Eine Änderung der Dachbodennutzung gab es dann im 2. Weltkrieg. Das Luftschutzgesetz sorgte dafür, dass die Dachbodenräume wegen der Brandgefahr bei Bombenangriffen geräumt werden mussten.

Das Luftschutzgesetz wurde zwar abgeschafft, jedoch ist in der heutigen Wiener Bauordnung ebenfalls eine Regelung enthalten, die Dachböden von brennbaren Materialien frei zu halten.

Anno dazumal war der Hauptzweck von Dachböden die Verwendung als sogenannte Trockenböden, also zum Trocknen von nasser Wäsche. Das Dachgeschoss wurde aber auch als Lagerraum für Sachen verwendet, die man nur sehr wenig benötigte, die aber nicht der Feuchtigkeit des Kellers ausgesetzt sein sollten.

Durch diese Zweckbestimmung wurde das Dach meist so ausgeführt, dass es nicht gut isoliert wurde. Die Lagerung von Gerümpel, Möbel, Kisten und sonstiger Schätze zog automatisch Ratten und Mäuse an und stellte daher für diese Tiere (Schädlinge im Sinne der Verordnung) einen guten Lebens- und Brutraum dar. Weiters fand man auch Tauben auf den Dachböden, die oft äußerst trickreich dorthin gelangten. Sie ließen sich rücklings durch die Dachrinnenöffnungen fallen und rutschten dann über diese in den sonst unzugänglichen Raum hinein.

Auch wurde oft vergessen, die Dachfenster bzw. Luken zu schließen – eine ideale Einflugmöglichkeit für die Tauben. Dies alles wird durch diverse technische Maßnahmen in der heutigen Zeit verhindert. So gibt man über die Dachrinnenöffnungen

gitterförmige Hüte drüber, damit die Tiere keine Chance haben, ins Innere zu kommen. Früher blieben die Tiere sehr oft, wenn zusätzlich noch Schmutz in Form von Laub und Dreck in den Rohrstücken zur sog. Bodenrinne war, stecken und mussten qualvoll verenden. Bei den Fenstern kamen engmaschige Gitter bzw. Netze davor, sodass der „Lebensraum“ Dach für diese Tiere nicht mehr zugänglich war.

Das moderne Wohnhaus entstammt dem Bohemeatelier im Mansarddach. Dieses von Behörden und modernen Architekten als unbewohnbar und unhygienisch verpönte Dachgeschoss, das die Bauspekulation dem widerstrebenden Gesetz mit Mühe entreißen muss, das aus Zufällen aufgebaut ist, enthält das, was wir in den darunter liegenden, planvoll und rationell eingerichteten Wohnungen vergeblich suchen: Leben, große Räume, große Fenster, viele Ecken, krumme Wände, Stufen und Niveauunterschiede, Säulen und Balken, kurz all die Vielfältigkeit, die wir im neuen Haus suchen, um dem trostlosen Öde des rechteckigen Zimmers zu entgehen.[3]

Der leere Raum, der nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann; die Möglichkeit des Dachgartens als privater Freiraum und die häufig gegebene Aussicht ist eine der überzeugenden Antworten der Stadt auf das Leitbild Einfamilienhaus…[4]

Die Gliederung eines Wohnhauses sah früher die bürgerliche Oberschicht im ersten Geschoss über dem Erdgeschoss vor, auch Beletage genannt, darüber abfallend die Unterschichten.

Das Dachgeschoss wurde meist als Lager oder Unterkunft für die Ärmsten verwendet.

Mansarde bezeichnet ein Zimmer oder eine Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss, gelegentlich auch die gesamte Dachgeschoss-Etage. Im 18. Jahrhundert verstand man darunter in Frankreich eine bestimmte Dachform, das so genannte „gebrochene Dach“: Dieses Mansarddach sollte den Einbau bewohnbarer Räume erleichtern.

---

[3] Zitat: Frank, J. (1931): das Haus als Weg und Platz, zitiert in: Temel (2004), S7

[4] Zitat: Frank, J. (1931): das Haus als Weg und Platz, zitiert in: Temel (2004), S10

Heute ist die – einfache – Mansardenwohnung zwar in der Regel immer noch preiswerter als eine Etagenwohnung, aber längst nicht mehr mit dem Stigma der Verarmung versehen: Das großzügig ausgebaute Dachgeschoss, gelegentlich sogar mit Balkon oder Dachterrasse, ist gerade bei jüngeren Bewohnern auch Zeichen urbaner Wohnkultur. Falls die Wohnung sich dabei über zwei Geschosse erstreckt, spricht man von einer Maisonette-Wohnung.

Im allgemeinen Sprachgebrauch haben „Dachgeschoss“ und „Dachgeschosswohnung“ die altbacken klingende „Mansarde“ weitgehend ersetzt.[5]

Draufsetzen – Werkstattbericht[6]

Vergleichsweise früh entdeckte Wien die Bedeutung der so genannten „sanften Stadterneuerung“, die hier mit dem Stadterneuerungsfond 1984 thematisiert wurde und einer behutsamen Sanierung den Vorzug gaben, im Gegensatz zu den heiß umkämpften Kahlschlagsanierungen, wie sie etwa noch bis in die späten 80er Jahre in Berlin-Kreuzberg durchgeführt wurden. Obzwar der Dachgeschossausbau mit dieser Wiener Strategie völlig im Einklang ist, gibt es ihn in nennenswertem Ausmaß auch in Wien, wie auch in anderen europäischen Großstädten, erst seit den 80er Jahren.

Nach dem Zusammenbruch des Ostblocks mit den damit verbundenen geöffneten Grenzen und dem draus resultierenden Zuzug aus diesen Ländern machte sich ein Mangel an städtischem Wohnraum bemerkbar. Verschärft wurde diese Situation noch durch die zunehmende Attraktivität innerstädtischen Wohnens im Vergleich zur bis dahin vielfach bevorzugten Wohnlage in der Vorstadt. Seither wächst die Bedeutung des Dachgeschossausbaus zunehmend. Gegenwärtig werden in Wien pro Jahr etwa 400 Dachgeschosswohnungen neu errichtet. Ausbaufähige Dächer befinden sich üblicherweise in Bauten der Gründerzeit. Ältere Gebäude spielen kaum eine Rolle und sind zudem meist denkmalgeschützt, was einen Dachausbau aus gesetzlichen Gründen üblicherweise nicht ermöglicht. In Neubauten, genauer gesagt in jenen Gebäuden, die

[5] Zitat aus Wikipedia, http://de.wikipedia.org/wiki/Mansarde - Zugriff: 5.1.2009

[6] Zusammenfassung aus dem Werkstattbericht Nr. 62 der MA18 – Stadtentwicklung, Wien 2004

seit den frühen 60er Jahren errichtet wurden, gibt es nahezu keine unausgebauten Dachböden mehr und in der Zwischenkriegszeit wurden abgesehen von Gemeindebauten kaum Wohngebäude errichtet. Zwar werden auch hier die Dachgeschosse sukzessive ausgebaut, doch gelten in diesem Falle durch die Eigentümerschaft der Gemeinde Wien besondere Bedingungen.

Obschon der durchschnittliche Bewohner einer Dachgeschosswohnung zu einer verhältnismäßig vermögenden Schicht gehört und daher nicht Subjekt einer sozialpolitisch motivierten Wohnraumschaffung sein kann, ist das Thema Dachausbau für die Stadtverwaltung durchaus von Relevanz: Ein wesentlicher Aspekt ist die optimale Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Angesichts dessen, dass die durchschnittliche Wohnfläche, welche die Einwohner der Innenbezirke zur Verfügung haben, immer größer wird, sinkt die Zahl der Bewohner der Altbauten. Andererseits verfügen gerade diese Bezirke über eine hervorragende technische Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Nahversorgung. Daraus resultiert die Sinnhaftigkeit, weitere Wohnflächen zu schaffen, ohne zusätzliche Freiflächen zu verbrauchen. Nicht zu vergessen ist freilich auch ein sozialer Aspekt: Durch das positive Bild von mondäner Urbanität soll zumindest teilweise eine Abwanderung gut verdienender Schichten in das grüne Umland verhindert werden, was einerseits die soziale Segregation vermindert und andererseits der Stadt auch jene Steuermittel zukommen lässt, welche für sozialpolitische Zwecke notwendig sind.

Galt in der Vergangenheit das Wohnen in der Beletage als das non plus ultra im Beliebtheits- und Prestigeranking, so gilt dies heutzutage für das Wohnen im Dachgeschoss. Eine der Grundvoraussetzungen hierfür ist zweifellos die Existenz moderner Aufzugsanlagen, die das sonst äußerst beschwerliche Stiegen steigen, insbesondere beim Transport von Einkäufen, obsolet machen. Gerade das Gefühl, über allen anderen (im Haus) und uneinsehbar zu wohnen, vermittelt den Bewohnern einen subjektiven Mehrwert. Auch der durch die Stockwerkslage implizierte höhere Lichteinfall, bzw. die dadurch erhöhte Helligkeit, sowie die bessere Aussicht (wenn auch bisweilen nur eingebildet) und häufig zugehörige Terrassenflächen tun ein Übriges, die Nachfrage nach dem Wohnen am Dach zu forcieren.

Allerdings sind nicht ausschließlich Vorteile mit dem Wohnen im Dachgeschoss verbunden.

Einerseits sind Dachwohnungen verhältnismäßig teuer, und andererseits sind sie häufig nicht besonders praktisch: Durch die schrägen Wände und geringen Raumhöhen sind (je nach Winkel) oft bedeutende Flächen nicht nutzbar. Durch Dachflächenfenster ist meist keine horizontale Aussicht möglich – nur der Blick in den Himmel. Der Ausbaustandard ist im Vergleich zu gleichwertig sanierten Altbauwohnungen schlechter und auch die meist unperfekte Wärmedämmung schafft Probleme: Im Sommer ist es zu heiß in der Wohnung, im Winter kalt.

Zusätzlich sind auch noch Nachteile für die nähere und auch die weitere Umgebung des Dachausbaus zu erwähnen. Für die Nachbarn verschlechtern sich häufig Belichtung, Verkehrssituation und Grünraumversorgung.

3. Statistische Grundlagen

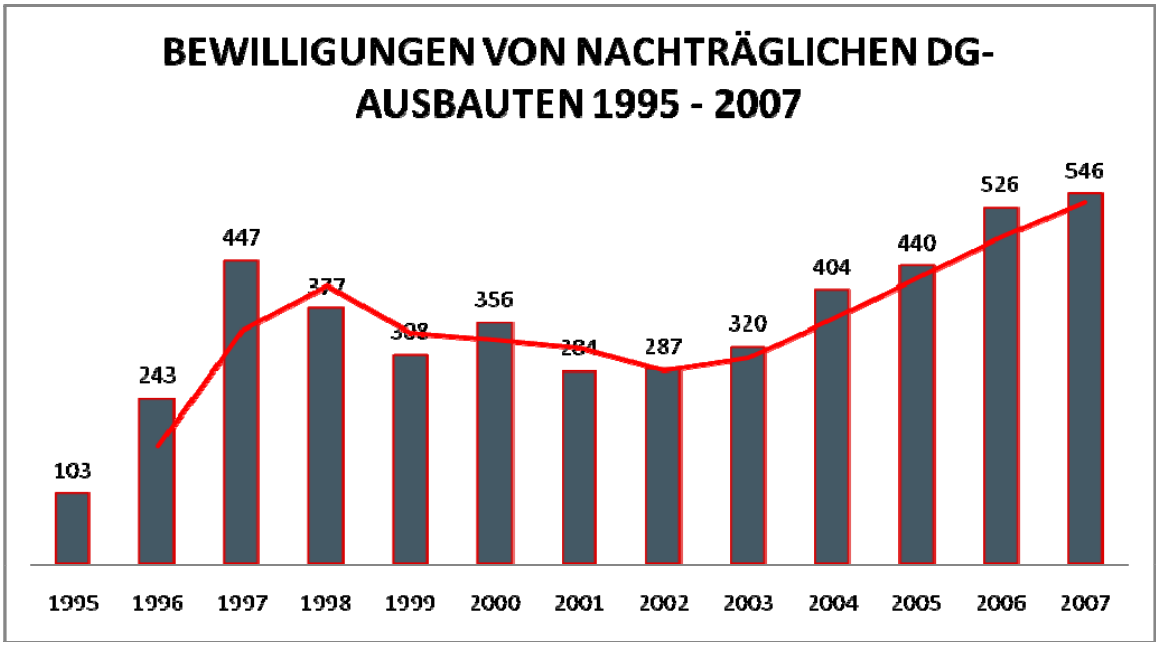
3.1. Allgemeines

Um einen Überblick über das statistische Material zu bekommen werden Daten der Baupolizei MA37 und der MA66 grafisch aufbereitet. Weiters wird der Ansatz gewählt, diese Daten mit dem von der Stadt Wien durch die MA 18 veröffentlichten Dachausbaupotenzial in Relation zu setzen.

3.2. Das Ausbaupotenzial

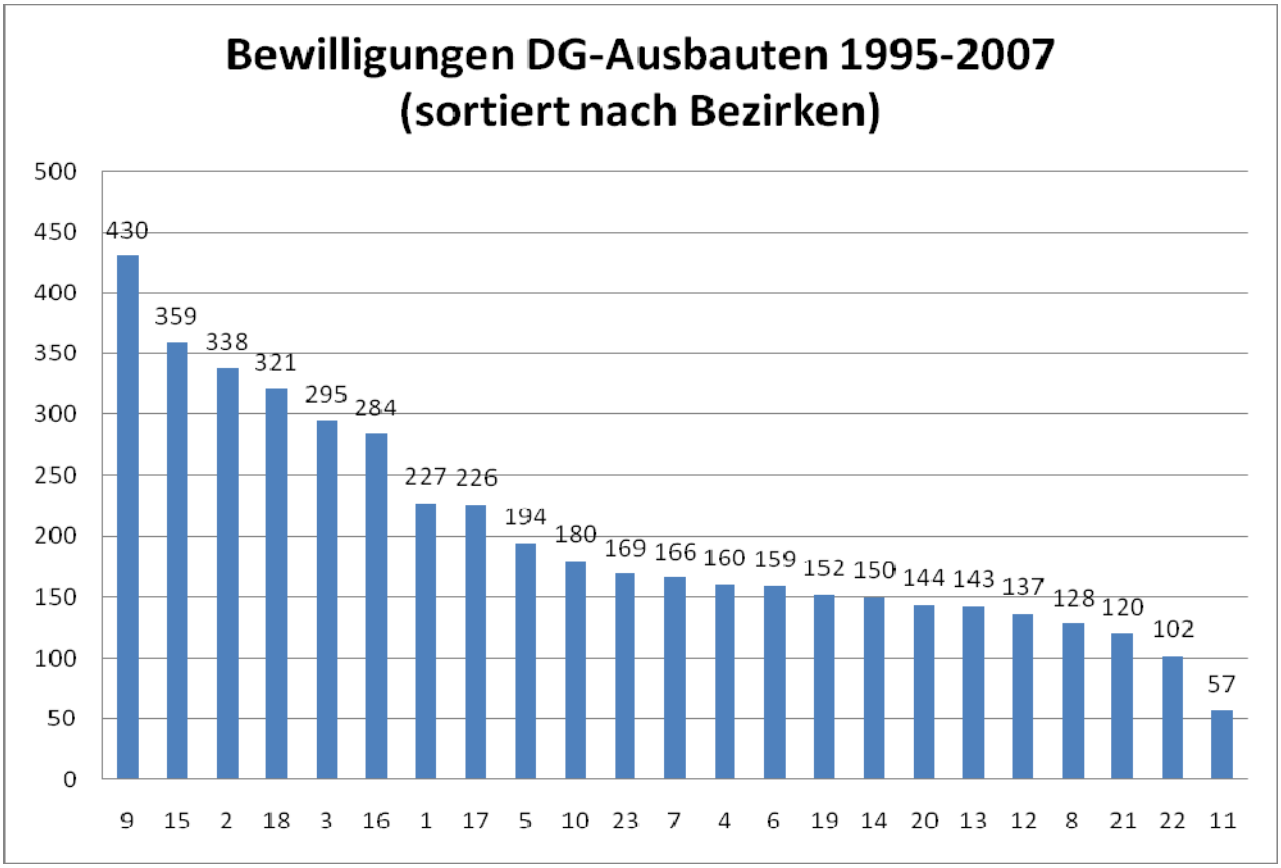
Die 32.000 Wohngebäude der Gründerzeit stellen etwa 20 Prozent des gegenwärtigen Gebäudebestandes in Wien dar. Davon sind ca. 4.400 Dächer, also 14 Prozent, mittlerweile ausgebaut. Die Verteilung dieser Ausbauten ist freilich unausgeglichen: So sind etwa 50 Prozent der Dachböden im 1. Bezirk, 20 Prozent in den Bezirken 3 bis 9 und ca. 10 Prozent im 2. sowie im 10. bis 23. Bezirk ausgebaut. Das bedeutet folglich, dass noch ungefähr 27.600 Dächer zur Verfügung stehen. Wenn man realistischerweise davon ausgeht, dass etwa 50 Prozent dieser Dächer auch ausbaubar sind und pro Dach zwei bis drei Wohnungen errichtet werden können, ergibt sich daraus eine Wohnraumreserve von 30.000 bis 40.000 Wohnungen. Dies entspricht unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Baumenge einer Wohnraumproduktion von fünf bis sieben Jahren bzw. einer Steigerung des Wohnraumes in Wien um ca. 3,3 bis 5 Prozent.[7]

[7] Werkstattbericht Nr. 62 der MA18 – Stadtentwicklung, Wien 2004



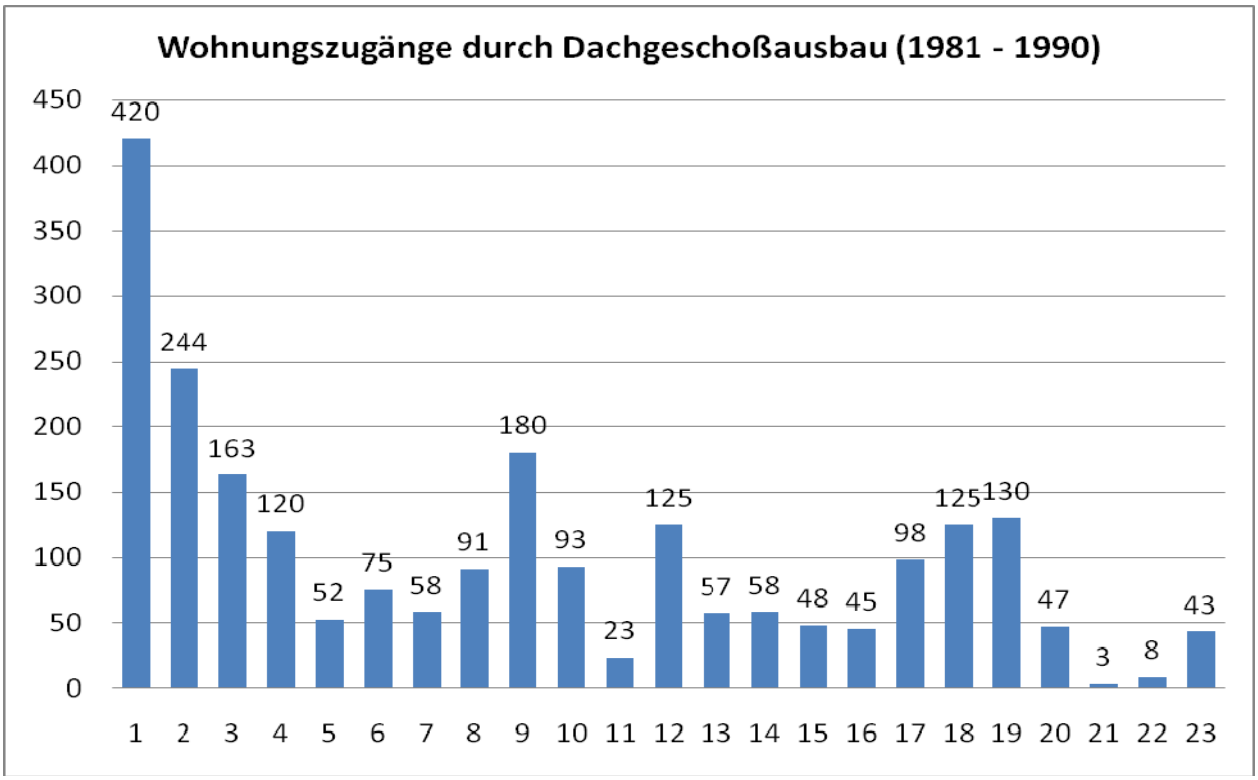
Tab. 1: Tabelle von der MA37 / DI Schlossnickel; *) 2007 bis einschließlich 11/2007 ausgewertet und 1 Monat hochgerechnet, vor 1985 existieren keine elektronischen Aufzeichnungen!

Aus obiger Grafik lässt sich erkennen, dass es seit 2001 einen stetigen Anstieg der Dachbodeneinreichungen in Wien gibt. Dieser Anstieg setzt sich laut Auskunft bei der Baupolizei MA37 fort. Es ist jedoch gegen Ende 2008 noch ein stärkerer Anstieg bemerkbar gewesen, da ab 1.1.2009 die EOROCODES in Kraft getreten sind. Es ist jedoch unbegründet, dass es durch die EUROCODES eine Erschwernis bei Dachgeschoßausbauten gibt, da die strengeren Richtlinien schon in der ÖNORM B4015 enthalten sind. Man hat eher den Eindruck, dass eine Art „Torschlusspanik“ eingetreten ist: Noch schnell eine Einreichung durchführen, bevor sich noch mehr zum Nachteil des Einreichers ändert.



Tab. 2: Tab. 1 sortiert nach Bezirken

Aus der Grafik lassen sich in absoluten Zahlen die Bezirke mit den meisten Dachgeschoßbewilligungen ablesen. Interessant ist der Umstand, dass im 9.Bezirk und im 15. Bezirk die meisten Bewilligungen gegeben wurden. Der 9. Bezirk gilt als Luxusbezirk, während der 15. Bezirk nach einer kürzlich durchgeführten Befragung der unbeliebteste Bezirk Wiens ist.



Tab. 3: MA66, Amt für Statistik der Stadt Wien und Wiener Tourismus Verband

3.3. Bedarf und Resümee

Der Bedarf an Wohnraum in Wien wird laut Statistik Austria in den nächsten Jahren ansteigen, größtenteils durch Zuwanderung verursacht, teils durch einen leichten Anstieg der Geburtenrate.

Die Möglichkeit, in einem der inneren Bezirke (1 bis 9) Wohnraum zu schaffen, ist begrenzt. Der hauptsächliche Neubau findet in den Bezirken 10 bis 23 statt.

Die Nachverdichtung von Wohnraumfläche kann daher in den inneren Bezirken großteils nur über den Ausbau von Dachgeschoßen erfolgen.

Da Dachgeschossausbauten im Luxusbereich angesiedelt sind, wird nur ein kleiner Teil der Kauflustigen angesprochen. Andererseits ist es jedoch so, dass Luxus, auch in der jetzt herrschenden Krise, immer ein gewisses Publikum hat.

4. Politik und Stadtentwicklung

Leistbares Wohnen durch erfolgreiche Wohnbaupolitik

Die Wohnbaupolitik geht in die Richtung leistbares Wohnen und es wird auch von der Regierung eine soziale Wohnpolitik erwartet.

Ein großer Teil der Wiener Bevölkerung, nämlich rd. 60%, eben in einer geförderten Wohnung. Es wird auf eine gesteigerte Nachfrage mit einem für die meisten erschwinglichen Angebot geantwortet. Allein 2008 stehen dafür insgesamt rund 90 Millionen Euro bereit. "Ebenso tragen geförderte Sanierungen zu einem leistbaren Wohnungsangebot bei. Denn die Mieten bleiben bis zu 15 Jahre lang an eine Obergrenze gebunden". [8]

Der geförderte Wohnbau hat eine preisdämpfende Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt. [9]

Kostensteigerungen im Bauwesen und auch die generelle Teuerung sind eine zusätzliche Belastung. Die Stadt Wien hat diesen Entwicklungen mit einer Fülle von Maßnahmen bereits frühzeitig entgegengewirkt.

• Sanierungsoffensive für erneuerungsbedürftige Grätzel Wiens: Insgesamt investiert die Stadt heuer 193 Millionen Euro in geförderte Sanierungen. Durch die Förderung werden die Gesamtsanierungskosten verringert. Durch thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen wird der Heizwärmebedarf der Gebäude verringert sowie die Energiekosten gesenkt.

Behauptungen, wonach die öffentlichen Gebühren (Wasser, Kanal, Müllabfuhr) für die steigenden Wohnungskosten verantwortlich seien, sind falsch. Die Betriebskosten stiegen in Gesamtösterreich im Zeitraum von 2000 bis 2007 um 18,3 Prozent - in Wien

---

[8] Wohnbaustadtrat Michael Ludwig

[9] http://www.wien.gv.at/; Zugriff: 26.2.2009

dagegen nur um 16,7 Prozent. Der Anteil der Kosten für Wasser, Kanal und Müllabfuhr bei einer 80 m² Richtwertwohnung beträgt im Schnitt nur rund 4 Prozent.[10]

Private Neuvermietungen erhöhen Druck auf kommunalen Wohnbau

"Es kann nicht Ziel der Wohnungspolitik sein, dass die gesamte soziale Verantwortung ausschließlich vom geförderten Wohnbau übernommen wird, während die privaten Hausbesitzer Renditen maximieren. Ich erwarte mir daher von der neuen Bundesregierung ein klares Bekenntnis zu einer sozialen Wohnpolitik". Wien legt heuer bereits 140 Millionen Euro auf die Mittel, die wir vom Bund erhalten, drauf und investiert damit 600 Millionen Euro in den Bereich des Wohnens. Ich erwarte mir vom Bund einen gemeinsamen Weg für eine soziale Wohnungspolitik."[11]

Für den Bereich des Dachgeschossausbaues hat die Wohnbaupolitik im Hinblick auf Fördergelder Bedeutung. Besonders bei der Ertüchtigung des gesamten Hauses können Fördergelder im Zuge eines DG-Ausbaues erwartet werden, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt werden.

[10] http://www.wien.gv.at/

[11] www.wien.gv.at; Zugriff: 27.2.2009

5. Standortanalyse

5.1. Haupt- und Nebenlagen

Für den Ausbau eines Dachbodens ist der Unterschied zwischen Haupt- und Nebenlagen und auch der Umgebung nicht so wichtig wie beispielsweise für Geschäftslokale, die auf einen gewissen Kundenstrom angewiesen sind. Der Dachbodenbewohner hat im Vordergrund seines Interesses eher den Gesamtzustand des Hauses und die Mitbewohnerstruktur. Oben Luxus und in den darunterliegenden Substandardwohnungen wird Kohlsuppe gekocht, dies schätzen die DG-Bewohner nicht. Weiters will er, wenn er schon Luxus gekauft oder gemietet hat, diesen auch in jedem Bereich vorfinden. Garagenplätze im Haus oder nächster Umgebung sind ebenso erwünscht wie entsprechende Freizeitmöglichkeiten, In-Lokale und Einkaufsmöglichkeiten.

5.2. Zukunftspotenzial des Standortes

Ein Aspekt, welcher oft beim Bewerten des Standortes vernachlässigt wird, ist die Entwicklung des Standortes in den nächsten Jahrzehnten. Ein Dachbodenkäufer ist jemand, der nicht jedes zweite Jahr umzieht, sondern längerfristig sein Domizil, manchmal auch bis in die Pension, behalten will. Böse Überraschungen in Form von massiver Verschlechterung der Lage führen dann oft zu sogenannten Notverkäufen und ordentlichen Preisverlusten.

Das Zukunftspotenzial einer Lage lässt sich vor dem Ankauf mit zumindest einiger Sicherheit abschätzen. Lagen ändern sich zwar mit der Zeit und man weiß nie, wohin die Stadtpolitik ihr Augenmerk lenkt, jedoch kann festgehalten werden, dass eine Lage aufgewertet wird, wenn seitens der Stadt in der Umgebung investiert wird. Als Beispiel sei hier die Aufwertung des 2. Bezirkes durch den U-Bahnbau erwähnt. Auch Lagen, die noch in den Köpfen der meisten Wiener bis dato als „schlecht“ abgespeichert sind, können sich durch Investitionen seitens der Stadt in gute Lagen wandeln, wie dies beispielsweise im Brunnenviertel des 16. Wiener Gemeindebezirkes passiert ist.

6. Bewertung der Immobilie

6.1. Vorbemerkungen – Ansätze

Die Bewertung stellt im Zuge eines Dachbodenprojektes einen der wichtigsten Punkte dar. Ohne Bewertung lässt sich die Realisierung eines Projektes weder abschätzen noch für die finanzierende Bank darstellen. Diese macht die Bewertung ohnehin vor der Finanzierung durch ihre eigenen Bewerter.

Der Dachboden wird technisch wie ein Holzhaus betrachtet und dementsprechend von der Lebensdauer mit nur 60 Jahren angesetzt.

Andererseits kann man aber den Dachgeschossausbau auch so planen, indem man ein Einfamilienhaus auf ein bestehendes Mehrfamilienhaus draufsetzt. Dies führt dazu, dass das neue Einfamilienhaus, sprich der neu ausgebaute Dachboden, eine höhere technische Lebensdauer hätte wie das darunter liegende Haus. Da dies jedoch nicht sein kann, werden dann beide Gebäudeteile mit der gleichen Lebensdauer berechnet.

Je geringer der Reparaturfonds ist, desto niedriger ist der Sachwert. Der Grundwert bleibt immer erhalten.[12]

6.2. Lage

Lage – Lage –Lage: ein altbewährter Grundsatz für den Kauf und die Verwertung von Immobilien. Doch die Lage ist nicht das allumfassende Kriterium. Lagen können sich nämlich verändern. Bei sehr langfristigen Projekten kann das außer acht lassen dieses Aspektes zum „Deal-Breaker“ werden. Die Immobilie wird mit der Strategie „langfristige Vermietung“ bewirtschaftet. Die Lage ist zum Beginn des Projektes sehr gut und verändert sich z.B. durch die Stadtpolitik, Zuwanderung „internationaler Mieter“ in eine mäßig bis schlechte Lage.

[12] Seminar BM DI Benesch/Dr. Dirnbacher

Auch der umgekehrte Weg ist natürlich möglich. Eine bisher aus der Erfahrung des täglichen Lebens als eher schlecht beurteilte Lage kann durch Verkehrsanbindung, Belebung durch die Bezirksvorstehung durch diverse Veranstaltungen usw. zu einer guten und beliebten Lage heranwachsen.

Auf jeden Fall sollte die zukünftige Entwicklung in die Planung mit einfließen. Erkundigungen bei der Verkehrsplanung, Flächenwidmungen, Bezirksvorstehung, Rathaus, Baupolizei, Architekten, ortskundige Makler und Stadtplanern sollten zu einer guten Einschätzbarkeit führen.

6.3. Verkehrswert

Die Berechnung des Verkehrswertes ist im LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

6.3.1. Sachwert

§ 6. Abs. 1 LBG

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Abs. 2

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu

bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Abs. 3

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige Wert beeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

6.3.2. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren kommt nur beim vermieteten Objekt oder bei typischen Mietobjekten, wie z.B. Zinshäusern, zur Anwendung. Der Rohdachboden gehört keinesfalls dazu.

6.4. Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren oder auch Investorenmethode genannt, ist ein Begriff aus der Immobilienbewertung zur Ermittlung des maximalen Bodenkaufpreises. Das Verfahren wird in der Regel im Rahmen der Projektentwicklung angewendet, wenn ein Investor an der Frage interessiert ist, welchen maximalen Grundstückspreis er zahlen kann, um das Projekt wirtschaftlich zu realisieren.

Zunächst wird der vorläufige Verkehrswert der fertig gestellten Immobilie mittels Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird ein vereinfachtes Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes verwendet, da der Bodenwert ja gerade ermittelt werden soll. Im Anschluss werden alle für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Kosten einschließlich der (Zwischen-)

Finanzierungskosten abgezogen. Daraus ergibt sich der max. tragfähige Bodenwert (Residuum).

Parameter sind Verkaufspreise/Mieten zur Ermittlung des Verkehrswertes, Baukosten, Bauträgergewinn, Finanzierungskosten. Der Wert wird über die voraussichtliche Wartezeit bis zur Realisierung diskontiert (ab gezinst).[13]

6.5. Bewertung aus der Sicht der Bank für die Finanzierung

Die finanzierende Bank sieht die Bewertung des Objektes meist aus einem anderen Blickwinkel, als dies der „normale“ Bewerter macht. Das Kreditinstitut muss sich den Wert des Objektes für den Zeitraum der gesamten Finanzierungszeit, im Regelfall zwischen 15 und 25 Jahren, ansehen. Deshalb ist auch die Werthaltigkeit des gesamten Objektes von Bedeutung. D.h., das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht soll auch noch nach rd. 20 Jahren einen Wert darstellen. Dieser Wert wird „Beleihungswert“ genannt. Sowohl in den für die Bewertung relevanten Normen, wie ÖNORM B1802 als auch im LBG findet man den Begriff Beleihungswert nicht. Der Begriff stammt aus dem Bankwesengesetz, also ein Wert aus der Sicht des finanzierenden Kreditinstitutes.

Definition des Beleihungswertes:

Als Beleihungswert gilt der Wert der Immobilie, der von einem Schätzer ermittelt wird, welcher eine sorgfältige Schätzung der künftigen Marktgängigkeit der Immobilie unter Berücksichtigung ihrer langfristig unveränderlichen Merkmale, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, ihrer derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzung vornimmt. In die Schätzung des Beleihungswertes dürfen keine spekulativen Gesichtspunkte einfließen. Der Beleihungswert ist in transparenter Weise zu belegen.[14]

---

[13] http://de.wikipedia.org/wiki/Residualwertverfahren (Zugriff: 24.1.2009)
[14] §103 Abs. 10 lit. f BWG

Konkrete Angaben über die Bewertungsmethodik, Inhalt und Qualität des Gutachtens sowie die Qualifizierung der Gutachter fehlen in Österreich bislang weitgehend.[15]

Zur Ermittlung des Beleihungswertes sind die anerkannten Methoden Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertmethode heranzuziehen. Ein Prozentabschlag vom Marktwert ist für den Beleihungswert keine wissenschaftliche Methode zur Ermittlung. Ein prozentualer Abschlag vom Marktwert wird bei den Banken zur Ermittlung der Belehnungsgrenze herangezogen. Dies ist der Wert, bis zu welchem die finanzierende Bank bereit ist, die Immobilie als Sicherstellung zu akzeptieren.[16]

6.6. Analyse von Gutachten gerichtlich beeideter Sachverständiger

6.6.1. Harald Grundner

Herr Harald Grundner hatte im August 2006 den Auftrag vom BG Hernals einen Dachboden im 16. Bezirk im Zuge einer Zwangsversteigerung zu schätzen.

Die Bewilligung für den Dachboden ist abgelaufen. Hr. Grundner rechnet mit einem Bodenwert von 300,-€/m² was kalkulatorisch bei der Fläche von 543m² und 26/1700 Anteilen zu einem Wert von 2491,41 führt. Von diesem Wert macht er noch einen Abschlag von 20% für die bestehende Wohnungseigentümergemeinschaft, ds 498,28.

Damit kommt er auf einen Grundwert von rd. € 1.990,-. Für den Neubauwert nimmt er einen Quadratmeterpreis von 1.800,- an und zieht von diesem Wert einen „verlorenen Bauaufwand von 25% wegen Substandard ab. Als technische Wertminderung nach Ross/Brachmann werden nochmals 65% wegen dem Alter von 103 Jahren des Gebäudes (Lebensdauer 130 Jahre) abgezogen. Damit ergibt sich ein Sachwert (Bodenwert + Bauwert) von gerundet € 14.280,--. Der Ertragswert wird aus der monatlichen Nettomiete abgeleitet abzüglich eines Risikoabschlages wegen „überhöhter Miete bei einer Substandardwohnung“ von 50% und abzüglich eines Betrages von 0,5%

[15] Bienert, Funk, Österreichische Immobilienbewertung, ÖVI, Stand Juli 2007, S629

[16] Vgl. Bienert, Funk, Österreichische Immobilienbewertung, ÖVI, Stand Juli 2007, S630/631

des Neubauwertes wegen Mietausfallswagnis, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ergibt sich ein Ertragswert von gerundet € 5.660,--. Ein Risikoabschlag wegen fehlender WE Begründung findet ebenfalls noch Eingang in die Berechnung. Zum Schluss werden Sach- und Ertragswert im Verhältnis 50:50 gewichtet, was zu einem Verkehrswert von 9.472,-- führt.

Der Dachboden wird im Vergleich dazu wesentlich simpler berechnet. Einzig der Bodenwert mit der Verhältniszahl der Anteile werden multipliziert und anschließend ein 20% Abschlag wegen der bestehenden Eigentümergemeinschaft gemacht.

300 x 543 x 344/1700 = 32.963,29 minus 20% ergibt 26.370,--. Es findet sich keine Angabe über m² im Gutachten. Aus den Anteilen (26m² bei 26/1700) kann man schließen, dass der Dachboden 344m² wäre. Dies ergibt für den unausgebauten Dachboden einen Quadratmeterpreis von € 77,--..

6.6.2. Mag. Michael Speldrich

Mag. Speldrich wendet in einem Gerichtsgutachten zur Bewertung eines Rohdachbodens die Sachwertmethode an: Verkehrswert = Sachwert. Der Auftrag des BG Favoriten lautete im Jahre 2006: Ermittlung des Verkehrswertes eines Rohdachbodens, an dem bereits Wohnungseigentum begründet ist und der zur Zwangsversteigerung bewilligt war.

Das Gebäude im 10. Bezirk ist ein klassischer Altbau (1872). Der zu bewertende Ausbau war geplant und bewilligt, wurde jedoch nicht ausgeführt.

Kriterien für die Bewertung: Der Dachboden war zum Zeitpunkt der Bewertung unbewohnbar, die Größe betrug 124,38m², im Haus war kein Lift eingebaut. Dies wurde von Herrn Mag. Speldrich mit einem Abschlag von 15% bewertet.

Die Bewertung erfolgte für den Grundwert nach den Richtlinien der MA25. Da der Dachboden nicht bewohnbar ist und damit auch kein Ertrag erzielbar ist, scheidet das Ertragswertverfahren aus. Die Bewilligung für den Dachgeschossausbau ist bereits 2002 erloschen, daher ist für die Weiterführung des Baues eine Neueinreichung erforderlich. Die Eireichplanung wurde daher im Gutachten nicht bewertet.

Berechnung mit einem Preis für den Nutzflächengrundanteil von 236 Euro = 29.000,- abzüglich 15% wegen nicht vorhandenem Lift ergibt einen Sachwert von gerundet 25.000,- für 124,38m² = rd. 200€/m² für den Rohdachboden mit abgelaufener Baubewilligung.

Was bei dieser Schätzung auffiel ist die Vorschreibung der Hausverwaltung von 225,- pro Monat für die Betriebskosten und die Reparaturrücklage.

6.6.3. Ing Dkfm Peter Steppan

Im Juni 2008 bewertete Hr. Steppan, beauftragt durch das BG Döbling, einen Dachboden mit insgesamt 2 Wohneinheiten und gesondert 2 KFZ-Stellplätze in der Gersthoferstraße 3/Schöffelgasse 2 im 18. Bezirk.

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelte es sich um einen klassischen Gründerzeitbau aus der Zeit um 1905. Der Lifteinbau war zum –Zeitpunkt der Bewertung noch unfertig.

Was bei dem Gutachten auffiel:

Von der Hausverwaltung wurde für den noch im Bau befindlichen Wohnungen kein Betriebskostenanteil berechnet, sehr wohl aber für den Reparaturfonds. Für die zukünftige Verrechnung der Betriebskosten sind etwa 1,80€/m² zu erwarten. Bezüglich des teilweise fertigen Liftes wurde von Hr. Steppan eine wahrscheinliche, aber unverbindliche Annahme getroffen, dass die Kosten zu 50% vom DG-Errichter und zu 50% vom Resthaus getragen werden.

Es wurde ein Zuschlag für eine Wohnung mit großer Terrasse berücksichtigt.

Es ist im Grundbuch über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß §32 WEG 2002 im C-Blatt eine Vereinbarung eingetragen.

Für die Berechnung wird ein gerundeter Mittelwert im Verhältnis 1:1 (Sachwert: Ertragswert) herangezogen. Für den Ertragswert wird mit einem fiktiven Quadratmeterpreis von 10€ kalkuliert.

Als Ergebnis resultiert ein Quadratmeterpreis von 2.262,- für den unfertigen Dachboden.

6.7. Schlussfolgerungen

Die Gutachter bewerten Dachböden unter Berücksichtigung von Kriterien wie bestehende WEG oder WEG noch nicht begründet, ist ein Lift vorhanden oder nicht, ist das Objekt benützbar oder nicht (wenn nicht, dann ist kein Ertragswert berechenbar).

Für die einzelnen Kriterien werden dann Abschlagsprozentsätze herangezogen. Für eine bestehende WEG wird ein Abschlag von 20 % berechnet, für den fehlenden Lift 15%. Sollte es noch nicht sicher sein, wie die Kosten der Lifterrichtung aufgeteilt wird, so wird dies im Verhältnis 50:50 zwischen Dachbodenerrichter und dem Rest der WEG angenommen.

Sollte eine Bewertung für eine Bank durchgeführt werden, so wird nach dem sog. Belehnwert bzw. Beleihungswert beurteilt.

Je nach dem wer der Auftraggeber ist und für welchen Zweck die Schätzung durchgeführt wird, kommen verschiedene Verfahren zur Anwendung.

7. Technische Betrachtung

7.1. Einleitung

Die Problematiken beim DG-Ausbau sind folgende:

- Feuchtigkeit: Abdichten gegen eindringende Feuchtigkeit, Ableiten des Wassers, Abdichtungsproblematik bei Terrassen, Feuchtigkeit durch Kondensat, Wasserdampfdiffusion.

- Wärmedämmung: Im Sommer heiß (Klimaanlage erforderlich), im Winter kalt oder hohe Heizkosten. Wärmedurchgangskoeffizient U bei Dachboden 0,5 W/m²K (Skript Dr. Fritze/2.Semester)

- Trittschall und Raumakustik: Der direkt unter dem DG-Ausbau lebende Bewohner hat meist Bedenken gegen den Ausbau, da danach Geräusche durch Trittschall auftreten. Dies kann durch entsprechende technische Ausführung sehr stark reduziert werden. Auszuführen ist immer Stand der Technik. Der Stand der Technik wird durch die ÖNORMEN repräsentiert. Dieser eilt jedoch dem Stand der Wissenschaft um einiges hinterher. In den Werkverträgen kann oder besser sollte auch der Stand der Wissenschaft vereinbart werden. Die Ansprüche der Menschen werden mit der Zeit immer höher und es sollte gleich bei Errichtung ein dem Stand der Wissenschaft entsprechender Zustand erzeugt werden, der auch in 20 Jahren den Anforderungen der Menschen gerecht wird.

7.2. Ingenieurbefund

Ein Ingenieurbefund ist eine dokumentierte Erhebung des „IST-Gebäudezustandes“, unter Berücksichtigung aller für die Standsicherheit relevanten Bauteile.

Es wird die Liegenschaft einer Gesamtuntersuchung unterzogen und folgende Bauteile eingegangen: Fundierung, Mauerwerk, Mittelmauer – Kamingruppen –

Kaminmauerwerk im DG, Aussteifungssituation, Querschnittsschwächungen, Decken, Dachstuhl und Gesimse. Der Ingenieurbefund ist praktisch eine gutachterliche Stellungnahme, ob das Gebäude in einem gebrauchstauglichen Zustand ist, und ob die maßgeblichen Bauteile (Träger, Wände, Stützen) tragsicher sind).[17]

Untersuchung des Mörtels auf Festigkeit. Mindestens 1N/mm². Die Mörteldruckfestigkeit wird durch Entnahme an verschiedenen Stellen des Bauwerkes und anschließender Untersuchung im Labor (MA39) getestet. Sollte die Festigkeit zu gering sein, muss verstärkt werden. Das geschieht meist in Form von Auskratzen der Fuge und Ausspritzen mit einem silikonähnlichen Werkstoff, der die Festigkeit erhöht. Eine weitere Möglichkeit der Lastabtragung besteht in der Errichtung von Säulen an den Außenmauern. Dies ist jedoch oft aus Platzgründen und auch ästhetischen Gründen nicht möglich oder erwünscht. Es wurde auch schon einmal der nicht benötigte Rauchfang als verstärkendes, Last abtragendes Element zweckentfremdet.

Der Vorteil eines Ingenieurbefundes ist die Feststellung des Zustandes des Gebäudes. Die Eigentümergemeinschaft hat im Falle eines Ausbaues auf jeden Fall eine Befundung über den tatsächlichen Zustand des Hauses und es kann somit auf Mängel entsprechend reagiert werden. Sehr oft sind bei älteren Gebäuden die feuchten Grundmauern ein Problem. Entsprechende Trockenlegung vor dem Ausbau ist unerlässlich. Auch eine Kanaluntersuchung ist angebracht, da ein kaputter Kanal zu einer Versickerung der Abwässer und damit Durchfeuchtung des Mauerwerkes führt. In Extremfällen führt ein undichter Kanal zu Auswaschungen des Erdreiches und in der Folge zur abrupten Bildung von Erdlöchern.[18]

Solange man keinen Bauauftrag hat, sollte man nichts machen. Steinzeugrohre halten 100 Jahre, Polokal-Rohre maximal 40 Jahre.

---

[17] Vgl. Merkblatt „statische Vorbemessung – MA37 – Allg. 12129/2008 vom 31.3.2008 Pkt. III, Seite 9

[18] (Rohrmax GF DI Stephan Braunegg; Vortrag: Risikomanagement für Immobilienverwalter; 14.11.2006, 18:30h; Hopfenboden der Ottakringer Brauerei AG)

Wasser/Abwasser: Ist der Selbstbedienungsladen der Gemeinde Wien am Mieter.

WBO: sämtliche Wässer sind einer Versickerung zuzuführen. MA45.

Durch diese Bestimmung sind manche Hofbebauungen nicht möglich. (8 bis 10 m bis man auf dem Schotterboden ist).

7.3. Wiener Bauordnung

Seit dem Merkblatt „statische Vorbemessung – MA37 – Allg. 12129/2008 vom 31.März 2008 unterscheidet man nicht mehr zwischen leichtem und schwerem Ausbau sondern von unmaßgeblichen bzw. maßgeblichen Änderungen.

7.4. Unmaßgebliche Änderung

In der ÖNORM B 4015 ist festgehalten, welche Auflagen für unmaßgebliche Änderungen beachtet werden müssen.

Als unmaßgebliche Lasterhöhung wird in dem Merkblatt der Baupolizei ein Aufbringen einer zusätzlichen Last von nicht mehr als 720kg/m² definiert. Desweiteren darf auch die Volums- und Nutzflächenvergrößerung nur unmaßgeblich sein.

Bei unmaßgeblicher Lasterhöhung bei Gründerzeithäusern wird derzeit kein gesonderter Nachweis über die Statik verlangt, wenn in den Geschoßen sämtliche Zwischenwände vorhanden sind. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist eine kompensatorische Maßnahme in Form einer sog. schubsteifen Deckenscheibe herzustellen.[19]

Der Dachgeschossausbau ist in Leichtbauweise auszuführen. Darunter versteht man eine Stahl/Holz- oder Holz/Holzkonstruktion, jeweils mit GFK-Verkleidung. Die statische Vorbemessung gem. § 63 Abs. 1 lit. h BO zielt nur auf die Gebrauchstauglichkeit und Tragsicherheit der Bauteile ab.

[19] Vgl. Merkblatt „statische Vorbemessung – MA37 – Allg. 12129/2008 vom 31.3.2008 Pkt. 4.1, Seite 4

Grundlage der „statischen Vorbemessung“ – als Beilage zur Baueinreichung – ist eine Erhebung bzw. Dokumentation des IST-Zustandes des Gebäudes (Ingenieurbefund).[20]

7.5. Maßgebliche Änderung

Bei der maßgeblichen Änderung sind die Anforderungen wesentlich höher. In der Praxis kann die Ertüchtigung des Gebäudes nur dann durchgeführt werden, wenn es bestandsfrei ist.

7.6. Statik – Erdbebensicherheit

Seit 1.1.2009 ist die neue ÖNORM EN 1998-1 in Kraft. In dieser Norm sind die Regelungen des Eurocode 8 übernommen worden.

Seinerzeit (1.2.2007) wurde schon in der ÖNORM B4015 ein großer Teil der Eurocodes übernommen. Daraus lässt sich einfach beweisen, dass die Aufregung um den DG-Ausbau auf Grund der ab 1.1.2009 in Kraft getretenen Eurocodes nur aus Unkenntnis entstehen konnte. Die in den Eurocodes enthaltenen Auflagen sind schon lange in der ÖNORM gültig.

Ein mit einer Wahrscheinlichkeit von 0,1 (1 ist das sichere Ereignis und tritt mit 100%iger Wahrscheinlichkeit ein; 0 ist das unmögliche Ereignis, Eintrittswahrscheinlichkeit = 0%) auftretendes Ereignis in den nächsten 50 Jahren gilt als ein für die Standsicherheit relevantes Ereignis. Daraus ergibt sich, dass alle 475 Jahre ein Referenzerdbeben auftritt, welches für die statische Berechnung herangezogen werden muss.

Das letzte Referenzerdbeben in Wien (Neulengbach) war am 15.9.1590 und hatte eine Intensität von 9 (auf der 12-stufigen EMS-98).

[20] Vgl. Merkblatt „statische Vorbemessung – MA37 – Allg. 12129/2008 vom 31.3. 2008 Pkt. 4.1 Seite 5

Im Fall von maßgeblichen Umbaumaßnahmen ist ein Gebäude allerdings zwingend als Ganzes der neuen Erdbebennorm entsprechend anzupassen.(wörtliches Zitat).

Vorgangsweise laut WBO:

- §68: bei geringfügiger/unmaßgeblicher Baumaßnahme kann auf die Einhaltung des gültigen „Standes der Technik“ verzichtet werden

- geringfügig/unmaßgeblich: MA37-Merkblatt vom März 2008- unmaßgebliche Volumen- bzw. NFL-Vergrößerung im DG-Ausbau ist 150% der bestehenden NFL des Dachgeschoßes. Daraus ergibt sich, dass ein Dachgeschoss + ein Galeriegeschoß mit 50% der Fläche des Dachgeschoßes errichtet werden kann. Die Lastauftragung darf nicht mehr als 720kg/m² (=zusätzliche, seismisch beanspruchte Masse) betragen (Leichtbauweise). Es muss jedoch eine Kompensatorische Maßnahme gesetzt werden und zwar die Errichtung einer sog. „Schubsteifen Deckenscheibe“ als oberste Geschossdecke.

- Die Mörteldruckfestigkeit von im Mittel 1N/mm² muss gegeben sein.

- Ein von einem befugten Fachmann erstellter Ingenieurbefund muss vorgelegt werden

Wenn diese Vorgaben erfüllt werden, so muss nicht das ganze Gebäude der Erdbebennorm angepasst werden. Das Gebäude muss statisch nach dem Umbau gleichwert sein, wie vor dem Umbau.

Wenn der Lastauftrag mehr als 7,2kN/m² beträgt (Massivbauweise) ist die Ertüchtigung des gesamten Bauwerks (alle Decken + Mauerwerk) zu bewerkstelligen. Dies funktioniert eigentlich nur im bestandsfreien Gebäude. Die Wirtschaftlichkeit ist dabei in Frage gestellt.

Das letzte große Erdbeben in der Region Wien und Umgebung hat laut der österreichischen Chronik der Schadenbeben 1590 im Raum Neulengbach stattgefunden. Es hatte ein Ausmaß von ca. 9 auf der 12-teiligen EMS-98 (Europäische Makroseismische Skala 1998, basierend auf der Mercalli-Sieberg-Skala).[21]

7.7. Schneeregellast

Eine nicht zu vernachlässigenden Last ist die sog. Schneeregellast. Dieser Wert ist abhängig von der Region, wo sich das Gebäude befindet. Für wird si mit 0,75kN/m² angegeben (Skript DI Dr. Fritze/2.Semester)[22]

7.8. Energieausweis für Altbauten

Im Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) sind die Vorschriften für die Erstellung eines Energieausweises enthalten.

1) für das ganze Gebäude

2) für ein vergleichbares Objekt

Der Energieausweis ist eine zwingende Rechtsnorm. Es kann vertraglich nicht darauf verzichtet werden. Diese Vorschrift wurde von der EU ins Leben gerufen in der Hoffnung auf einen Anreiz bei der Verwertung. Sollte kein Energieausweis bei der Verwertung vorliegen, so wird auf ein den Alter und der Beschaffenheit eines vergleichbaren Objektes herangezogen. Zivilrechtlich können bei einem Nichtvorliegen Gewährleistungsansprüche entstehen.

Wie werden derzeit die Kosten zugeordnet?

- Frei vereinbarte Miete: in Form einer Einmalzahlung

[21] Vgl. Beitrag aus der Zeitschrift des Zentralverbandes der Hausbesitzer, Heft 11/08 S 1ff

[22] Vgl. DI Dr. Fritze, R. (2005), Skript Bautechnik 1, FHWIEN Immobilienwirtschaft, S.

- Vollanwendungsbereich MRG: der Gesetzgeber hat keine Regelung vorgegeben

- Was sicher nicht erlaubt ist, ist die Überwälzung auf den Mieter m Rahmen der Betriebskosten. (§20 Abs. (2) Z2).

- Im EAVG und auch im WEG ist ebenfalls keine Kostenregelung getroffen

- Wer ist im WEG überhaupt verpflichtet, einen Energieausweis erstellen zu lassen? Und ist die Erstellung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§28 WEG)? Diese Fragen werden erst in den nächsten Monaten beantwortet werden können. In der Praxis wird man als Verkäufer zuerst bei der Hausverwaltung nachfragen, ob es für das gesamte Objekt schon einen Energieausweis gibt. Wenn nicht, sollte man auf eigene Kosten einen erstellen lassen. Die Verwaltung könnte argumentieren, dass es derzeit im Gesetz keine Verpflichtung im Sinne der Wohnungseigentümergemeinschaft gibt. Da sie sämtliche Eigentümer vertritt und dem Sparsamkeitsgebot unterworfen ist, warum sollte sie dann Geld ausgeben? Wenn jemand seine Wohnung verkauft, dann ist das nicht ein Interesse der Gemeinschaft, sondern des Einzelnen, einen EA zu erstellen. Dann wird es der Eigentümer jedoch nur für sein Objekt machen lassen, was von den Kosten auch wieder nicht optimal ist. Derzeit sind beide Lösungen vorstellbar. Im Hinblick auf die Kosten wäre jedoch die Lösung „ein Energieausweis für das Ganze Haus“ (einmalig 350,- + 1€/m² WNFL) die kostengünstigere Variante, als für eine Wohnung (Kosten ca. 250,-). Sollte das Gesetz nicht befolgt werden, so sind derzeit keine Sanktionen vorgesehen (keine Verwaltungsstrafen wie seinerzeit bei der Postkastenproblematik).

- Ist bei Neuvermietung kein EA vorhanden, so kann dies zu einer Preisminderung führen oder im Extremfall zu einem Rücktritt vom Vertrag.

- Es ist jedoch nach Meinung von Dr. Dirnbacher [23] kein klagbarer Anspruch bei Nichtvorlage (sowohl Vermietung als auch Verkauf), da keine Sanktionen im Gesetz verankert sind.

7.9. Resümee

Die Auflagen in Bezug auf die Erdbebensicherheit sind durch den Eurocode 8, gültig seit 1.1.2009, nicht verschärft worden. Die Vorgaben dieser europäischen Regelungen sind schon seinerzeit in die ÖNORM eingeflossen. Die statischen Vorgaben der Baupolizei sind im Merkblatt „statische Vorbemessung“ enthalten. Aus diesem Merkblatt lässt sich in Bezug auf die Begriffe maßgeblich und unmaßgeblich schnell der Schluss ziehen, dass die maßgebliche Lastauftragung nur bei leeren Gebäuden in der Praxis durchgeführt werden kann.

[23] Dirnbacher/Benesch: ARS Seminar am zum Thema Neuerungen beim Dachgeschoßausbau am 31.10.2008

8. Rechtliche Grundlagen

8.1. Allgemeines

In diesem Kapitel werden die derzeitige rechtliche Ausganssituation und die diversen Problemkreise (Willensbildung, Nachtragsparifizierung) erörtert.

Zunächst wird festgestellt, dass es der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer bedarf und dies in der Praxis bei größeren Eigentümergemeinschaften oft auf sehr große Schwierigkeiten trifft. Alle Miteigentümer müssen dem Verkauf zustimmen. Das Fehlen einer Stimme kann nicht ersetzt werden, wie dies z.B. im Falle einer Gangabmauerung (Einverleibung eines allgemeinen Teiles in den Wohnungsverband) möglich ist.

Auf Grund der geltenden Rechtslage kann niemand gezwungen werden, sein Eigentum zu verkaufen, ansonsten dies einer Enteignung gleich kommt. Enteignungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig unter der Voraussetzung, dass das öffentliche Interesse größer ist als das des Einzelnen.

Warum kommt es häufig nicht zur gewünschten Willensbildung? Hauptsächlich sind die Ängste der Eigentümer dafür verantwortlich. Mit etwas Geschick und den derzeitigen, vor kurzem geänderten Gesetzesvorgaben, lässt sich dies jedoch leichter erreichen als bisher. Exemplarisch sei hier das neue BTVG erwähnt, wie auch die Neuerung im WEG betreffend Beschlussfassung. Große Bedenken bestehen oft gegen den Bauträger und den Bauherrn (Dachbodenerrichter). Das neue BTVG unterstützt die Willensbildung in Richtung Verkauf ebenso wie die Neuerungen im WEG betreffend Beschlussfassung. Wenn das Bauunternehmen den Bau wegen Insolvenz nicht fertig stellen kann, so haftet der Käufer für den Bauträger. Wenn der Käufer die Baukosten sicherstellt, z.B. in Form von einer Bankgarantie, dann kann der Bau weitergeführt werden.

Ein Fall, der hier nicht explizit erörtert wird, da er nicht Gegenstand der Untersuchung ist, aber zumindest erwähnenswert, ist die Vorbereitung zur Wohnungseigentumsbegründung. Im Grundbuch wird eine sogenannte § 40 Abs. 2 – Zusage (grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers) eingetragen. Im Regelfall ist ab der Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum bis zur

Wohnungseigentumsbegründung mit einer Dauer von ca. einem Jahr zu rechnen. Es kann aber durchaus auch vorkommen, dass es fünf Jahre dauert. Die Firmen gehen dann Pleite. Der ideelle Anteil ist zwar bereits belastbar, jedoch muss die finanzierende Bank zustimmen. Banken scheuen sich vor dieser Durchführung, da damit ein höherer administrativer Aufwand verbunden ist. Obwohl der WE-Organisator die vertragliche Verpflichtung hat, Wohnungseigentum zu begründen, schrecken Banken oft vor einer Finanzierung zurück. Es kann nämlich uU zur Insolvenz des WE-Organisators kommen und das ganze Projekt extrem verzögert werden. Doch auch für diesen Fall gibt es Lösungsmöglichkeiten. §§ 41, 44 WEG 2002 bieten Rechtsinstrumente für den Fall einer Insolvenz an.

8.1.1. Was ist ein Wohnungseigentumsobjekt?

Die Definition des Wohnungseigentumsobjektes findet man im § 2 Abs. 1 WEG 2002:

§ 2. (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

Bezogen auf den Dachboden als Zubehör-Wohnungseigentum findet man die entsprechende Regelung im § 2 Abs. 3 WEG 2002:

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Das WEG 2002 stellt auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab. Es kann nur am ganzen Grundbuchskörper begründet werden.[24]

Voraussetzung für die Wohnungseigentumsfähigkeit:

Erhebliche wirtschaftliche Bedeutung von Objekten erfordert selbständige Bewirtschaftbarkeit. Dies trifft auf ein **Kellerabteil, Dachbodenabteil** oder ein **Gang-WC** nicht zu. Solche Objekte können daher nur mit einem selbständigen Objekt gemeinsam bewirtschaftet werden und eignen sich daher nur als Zubehör-WE-Objekte.[25]

§ 2 Abs. 2 WEG 2002 enthält keine taxative Aufzählung der WE-tauglichen Objekte.[26]

Das WEG 2002 unterscheidet nur zwischen WE-Objekten und allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Der Dachboden, sofern er nicht als Zubehör-Eigentum parifiziert wurde, ist im Regelfall ein allgemeiner Teil des Hauses. Ob dies der Fall ist, kann im WE-Vertrag überprüft werden. In dem dort vorhanden Nutzwertgutachten ist ersichtlich, was der Dachboden ist. Auch im WE-Vertrag ist normalerweise genau beschrieben, was allgemeine Teile der Liegenschaft sind und was nicht.

---

[24] Vgl. Derbolav/Harlfinger/Heindl/Hofmann/Langer/Popper/Wieninger, Wohnungseigentumsrecht 2006, 2007, S. 55

[25] Vgl. Derbolav/Harlfinger/Heindl/Hofmann/Langer/Popper/Wieninger, Wohnungseigentumsrecht 2006, 2007, S. 61

[26] 5 Ob 311/03a

8.1.2. Welche möglichen Ausgangssituationen gibt es?

8.1.2.1. Dachboden ist bereits als Zubehör zu einem WE-Objekt mitparifiziert

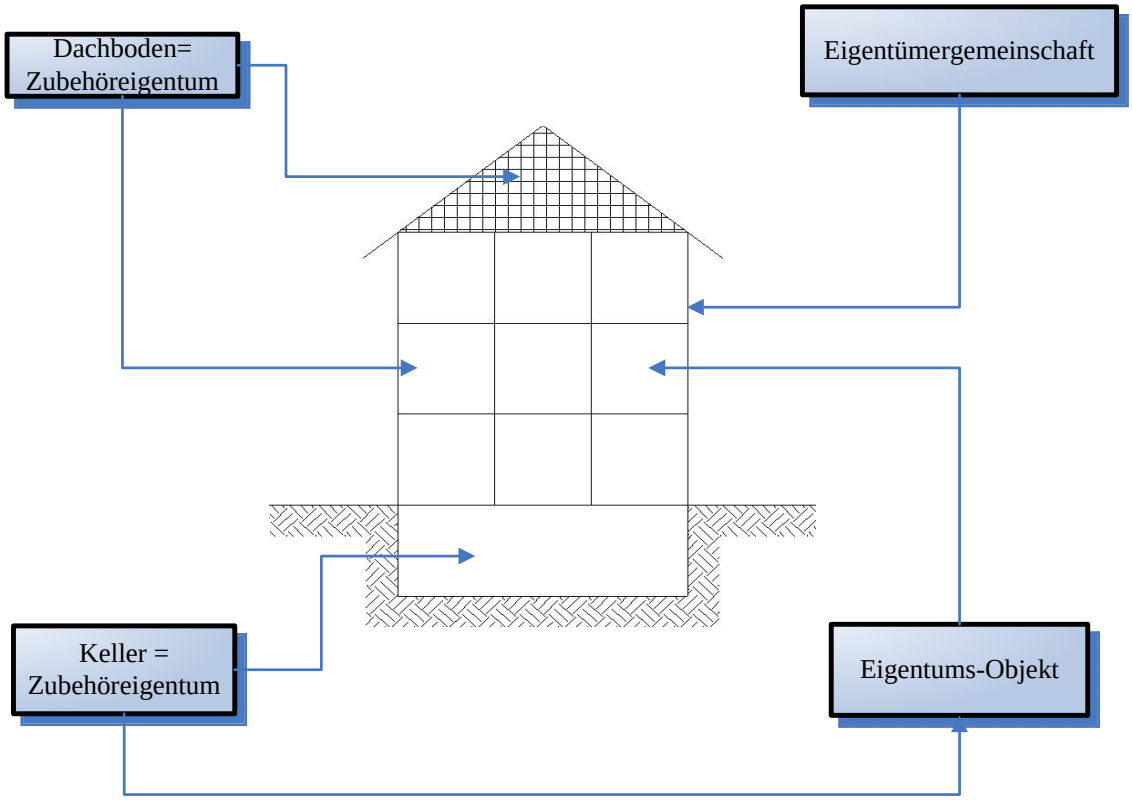


Abb. 1: Grafische Darstellung von Zubehör-Wohnungseigentum [Quelle: eigene Grafik]

In der dargestellten Skizze besteht die Wohnungseigentümergemeinschaft aus insgesamt 9 WE-Objekten. Das Zubehöreigentum, Keller, KFZ-Abstellplatz (seit WEG 2002 ist an KFZ- Stellplätzen WE begründbar) und Dachboden ist als Zubehörwohnungseigentum zu einer Wohnung bereits dazu parifiziert. Dies ist eine vorteilhafte rechtliche Konstruktion. Der Dachboden ist bereits ein im B-Blatt der Grundbuchsabschrift ausgewiesener Anteil und kann leicht verwertet werden. Der Nachteil ist, dass, je nach Vertragskonstruktion, bereits Betriebskosten respektive Reparaturrücklage zu zahlen ist.

8.1.2.2. Dachboden ist allgemeiner Teil des Hauses

Diese Konstellation ist wohl die Schwierigste, in der Praxis jedoch die am häufigsten anzutreffende. Um den Dachboden als verkaufbaren und damit auch für eine finanzierende Bank vorhandenen Anteil im Grundbuch realisieren zu können, ist nach

derzeitiger Rechtslage die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich. Das ist ein oft unlösbares Problem in der Praxis und für die meisten Projektentwickler der Hauptgrund, von einem WEG-Haus Abstand zu nehmen.

Oft finden sich in den bestehenden WE-Verträgen Vereinbarungen wie die untenstehende, die sich jedoch bei genauerer Betrachtung als rechtsunwirksam gem. §38 herausstellt. Im Nutzwertgutachten ist der Dachboden als allgemeiner Teil der Liegenschaft ausgewiesen.

§38 Abs. 1 WEG 2002 besagt, dass Vereinbarungen oder Vorbehalte rechtsunwirksam sind, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken, wie insbesondere … Nutzungsvorbehalte über Teile der Liegenschaft, die sich nur als Zubehörobjekte im Sinn des § 2 Abs. 3 (…mit dem WE baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft) eignen oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 3 Abs. 3 …an allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann WE nicht begründet werden),

Aus einem Kaufvertrag:

Der Käufer ermächtigt den Verkäufer, Herrn X, unwiderruflich im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachs, dem Einbau eines Personenaufzuges, sonstigen baulichen Veränderungen im Hause, so weit sie nicht das WE-Objekt Top Nr. 4711 betreffen, alle Einreichungen vorzunehmen, Erklärungen abzugeben, Unterschriften zu leisten, insbesondere auch zur Einreichung der Baupläne und der Erwirkung der Baugenehmigung bis zur Benützungsbewilligung, soweit in diesen Angelegenheiten die Mitwirkung aller Miteigentümer erforderlich ist, alle diesbezüglichen Bescheide entgegenzunehmen sowie bei Bauverhandlungen und dergleichen, wie überhaupt in diesen Angelegenheiten ihn vor Behörden aller Art, wie auch gegenüber Dritten, zu vertreten.

Werden in der Projektanfangsphase alle möglichen „Deal-Breaker“ geprüft, so kann man über eine solche Formulierung stolpern und das Projekt gleich in der Anfangsphase sterben lassen. Hier ist hohe Fachkompetenz gefragt.

8.1.2.3. Der Dachboden ist bereits als eigenständiger Anteil parifiziert

a) Das Eigentumsobjekt hat bereits einen Eigentümer. Dies ist im Grundbuch ersichtlich.

b) Alle sind Eigentümer. Dies geht jedoch nur, wenn sämtliche Eigentümer eine Personengesellschaft gegründet haben, da nicht mehr als zwei natürliche Personen Eigentümer eines Eigentumsobjektes sein dürfen.

8.1.2.4. Mischhaus: Eigentümer und schlichte Miteigentümer gleichzeitig in einem Haus

Dieser Fall wird hier nicht näher erläutert, da seit WEG 2002 nur Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft begründet werden kann. Es ist somit ein Sonderfall, der nur mehr für ganz wenige Häuser zutrifft.

8.1.3. Welcher Rechtsbereich kommt zur Anwendung?

Zur Anwendung kommen §§ 16 (Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts), 29 (ao Verwaltung), 52 (Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren) WEG 2002 und die §§ 828, 834 ABGB (wichtige Veränderung).

§ 16 regelt die Rechte und Pflichten, nicht von schlichten Miteigentümer; diese sind auf die ihnen im 16. Hauptstück des 2.Teils des ABGB eingeräumtem Rechte beschränkt.[27]

Die gesetzlichen Bestimmung betreffend der allgemeinen Flächen eines WE-Hauses sind in den §17 WEG (Benützungsregelung) und im § 828 ABGB festgelegt. Der § 17 WEG sieht im Abs. (1) vor, dass „sämtliche Wohnungseigentümer nur schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaften treffen können“. Sämtliche Wohnungseigentümer sind 100% einer Eigentümergemeinschaft, die in § 2 Abs. 5 WEG 2002 als juristische Person mit

[27] Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 21.Auflage 2004, §16 WEG, RZ3

eingeschränkter Rechtsfähigkeit auf die Verwaltung der Liegenschaft (§ 18 Abs. 1 WEG 2002).[28]

An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.[29]

§ 828 betrifft Veränderungen tatsächlicher u rechtlicher Natur, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch des Gebrauchs; sie sind dem einzelnen Teilhaber untersagt, wenn dadurch über Anteil eines anderen verfügt würde (sog. Verfügungen). Derartige Veränderungen bedürfen der Einstimmigkeit. Die fehlende Zustimmung eines Teilhabers kann hier nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden. § 834 meint hingegen mit Veränderungen außerordentliche Verwaltungshandlungen im Interesse aller, dort Rz 1; Vorbem u Rz 3 zu § 833.[30]

Unterschiede einer Vereinbarung nach § 17 WEG zu § 828 ABGB:

a) § 17 betrifft nur allgemeine Teile einer im WE stehenden Liegenschaft – § 828 Abs. 2 ABGB regelt jede andere Benützungsvereinbarung;

b) Schriftform ist Gültigkeitsvoraussetzung – § 828 Abs. 2 setzt dies nicht voraus (außer zur Verbücherung);

c) § 17 wirkt ohne Rücksicht auf Ersichtlichmachung im Grundbuch auch gegen Einzelrechtsnachfolger (auch Ersteher!) – eine Vereinbarung nach § 828 Abs. 2 ABGB nur im Falle grundbücherliche Anmerkung (die damit erstmals ab 1. 7. 2002 ermöglicht wurde).[31]

---

[28] Schwimann, Praxiskommentar Band 3, §825, Seite 302; 7 Ob 318/04x.

[29] dazu Böhm, bbl 2002, 140; Call, wobl 2002, 114; Prader, RdW 2002, 261; §3 Abs. 3 WEG 2002

[30] RDB, Kommentar zu §828, RZ4

[31] Würth in Rummel3, WEG 2002 § 17 Rz 6

8.2. Allgemeiner Teil des Hauses

Bei den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist weiterhin zwischen **notwendigen allgemeinen Teilen** (z.B. Stiegenhäuser und Gänge als Zugang zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten) und **allgemeinen Teilen kraft Widmung** (welche ausdrücklich oder mangels Schriftlichkeitsgebots stillschweigend geschehen, aber auch im Unterbleiben einer anders gerichteten Zuordnung liegen kann) zu unterscheiden.[32]

Die Unterscheidung zwischen notwendig und gewidmet allgemeinen Teilen ist deshalb von Bedeutung, weil die dennoch erfolgte Einverleibung von selbständigem Wohnungseigentum nur im ersten Fall nichtig, im zweiten Fall bloß vernichtbar ist.[33]

8.3. Rechtliche Analyse

Im Falle des § 29 Abs. 1 WEG 2002 (oa Verwaltung) steht der Änderungswilligen Mehrheit der Eigentümer kein Anspruch auf Erwirkung einer richterlichen Genehmigung zu: OGH 13.11.2002, 5 Ob 232/01f. Seit dem 3. WÄG besteht bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben auch keine Notwendigkeit, die fehlende Zustimmung durch den Außerstreitrichter ersetzen zu lassen. Die Baubehörde hat sich mit der Vorlage des Mehrheitsbeschlusses und dem Nachweis, dass die Minderheit den Außerstreitrichter nicht angerufen hat, zu begnügen: OGH 12.9.2002, 5 Ob 147/02g.[34]

Nicht jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich zieht, ist als empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit als Versagungsgrund anzusehen. Relevant wäre nur eine Verringerung des Verkehrswertes des WE-Objektes, die damit idR nicht verbunden ist (vgl immolex 1998/109=MietSlg 50.574). Vielmehr verringert sich sogar der Kostenanteil der übrigen Miteigentümer.[35]

---

[32] Vgl. Illedits, Das Wohnungseigentum, Wien 2006, Rz 25

[33] Call, Glosse zu wobl 1992/20 = MietSlg 43.371

[34] Vgl. Prader, Wohnungseigentumsgesetz 2002, Wien 2006, S. 452/E7

[35] Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 21.Auflage 2004, §16 WEG, RZ20

Die Frage, ob ein Dachgeschoßausbau verkehrsüblich ist oder nicht, wurde in einer Entscheidung bisher nur „grundsätzlich“ bejaht (vgl MietSlg 52.544). Die Errichtung eines Liftes wurde bisher als verkehrsüblich qualifiziert (vgl. MietSlg 44.625).[36]

Soll ein Dachgeschoß ausgebaut werden, welches nicht im Wohnungseigentum steht, handelt es sich entweder um eine Maßnahme der oa Verwaltung oder um einen Akt der Verfügung und es kommen die §§ 828, 829, 834 und 835 ABGB zur Anwendung. Bei einer Verfügung steht den Miteigentümern keine Ersetzung der fehlenden Stimmen durch gerichtliche Entscheidung im Außerstreitverfahren zu. Bei einer Maßnahme der ao Verwaltung nach §29 Abs. 1 kann ein überstimmter Eigentümer den Mehrheitsbeschluss überprüfen lassen. Die änderungswillige Mehrheit hat keinen Anspruch auf Erwirkung einer richterlichen Genehmigung (OGH 13.11.2001, 5 Ob 232/01f). Ein Anspruch lässt sich nur aus §835 ABGB ableiten. Der Dachbodenausbau muss eine wichtige Veränderung gemäß § 834 ABGB darstellen und der Mehrheit der Eigentümer zur besseren Nutzung des Hauptstammes dienen. Dies wäre dann der Fall, wenn keine Sondernutzungsrechte am Dachboden bestehen und der Dachboden zum Nutzen aller durch einen in Aussicht genommenen Verkauf verwertet werden soll. Gibt es jedoch Sondernutzungsrechte, wie beispielsweise die Nutzung des Dachbodens als Trockenraum durch einen Mieter, so ist die Änderung nicht für alle vorteilhaft und wird daher versagt. Wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die allen Wohnungseigentümern „eindeutig zum Vorteil gereicht“ und durch einen Mehrheitsbeschluss bereits abgestimmt wurde, so ordnet §29 Abs. 3 WEG an, dass selbst bei mangelnder Kostendeckung dies kein Grund ist, den Mehrheitsbeschluss die Durchsetzbarkeit zu versagen. Die aktuelle Rechtssprechung lässt jedoch einen Wertungsspielraum zu und stellt auf die Umstände des Einzelfalles ab (OGH 13.11.2001, 5 Ob 232/01f.[37]

---

[36] Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 21.Auflage 2004, §16 WEG, RZ29

[37] Zusammenfassung Prader, Wohnungseigentumsgesetz 2002, Wien 2006, S. 452/E6

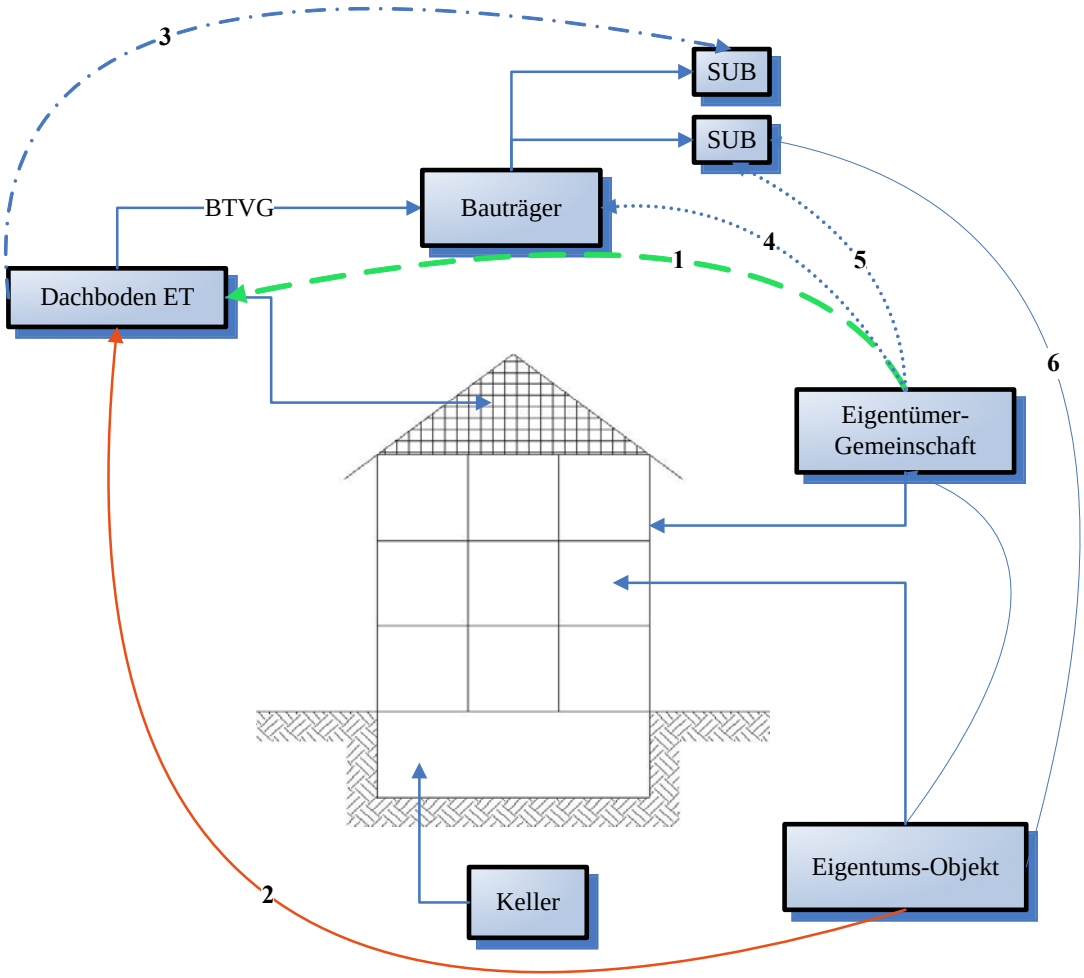


Abb. 2: Grafische Darstellung der Rechtsbeziehungen zwischen ET – WEG – Bauträger und SUB-Firmen [Quelle: eigene Grafik]

Aus der obigen Skizze sind die verschiedenen Rechtsbeziehungen im Zuge eines Dachbodenverkaufes ersichtlich. Die Eigentümergemeinschaft verkauft den Dachboden an einen neuen Eigentümer (Dachboden-ET). Der Käufer beauftragt eine Baufirma, welche ihrerseits wieder SUB-Firmen beschäftigt. Schon aus dieser Situation heraus, die einen Standardfall darstellt, ersieht man die Komplexität der Haftung. Welche Möglichkeiten hat der einzelne ET und auch die WEG, im Falle von Insolvenz eines Hauptbeteiligten (Käufer oder Bauträger)?

Fall 1: Rechtsbeziehung zwischen der WEG und dem Käufer des Dachbodens.

Fall 1 stellt den einfachsten Fall dar. Der Dachboden wurde schon bei WE-Begründung als Zubehöreigentum zu einem Wohnungseigentumsobjekt dazu parifiziert. Nachteil dieser Variante ist, dass ab Vorhandensein des Grundbuchanteiles im B-Blatt die Vorschreibungen bezahlt werden müssen, also sowohl BK als auch die Rücklage.

Fall 2: Im Falle der Insolvenz des Käufers Zugriff der WEG auf den Bauträger und auf die Sub-Firmen

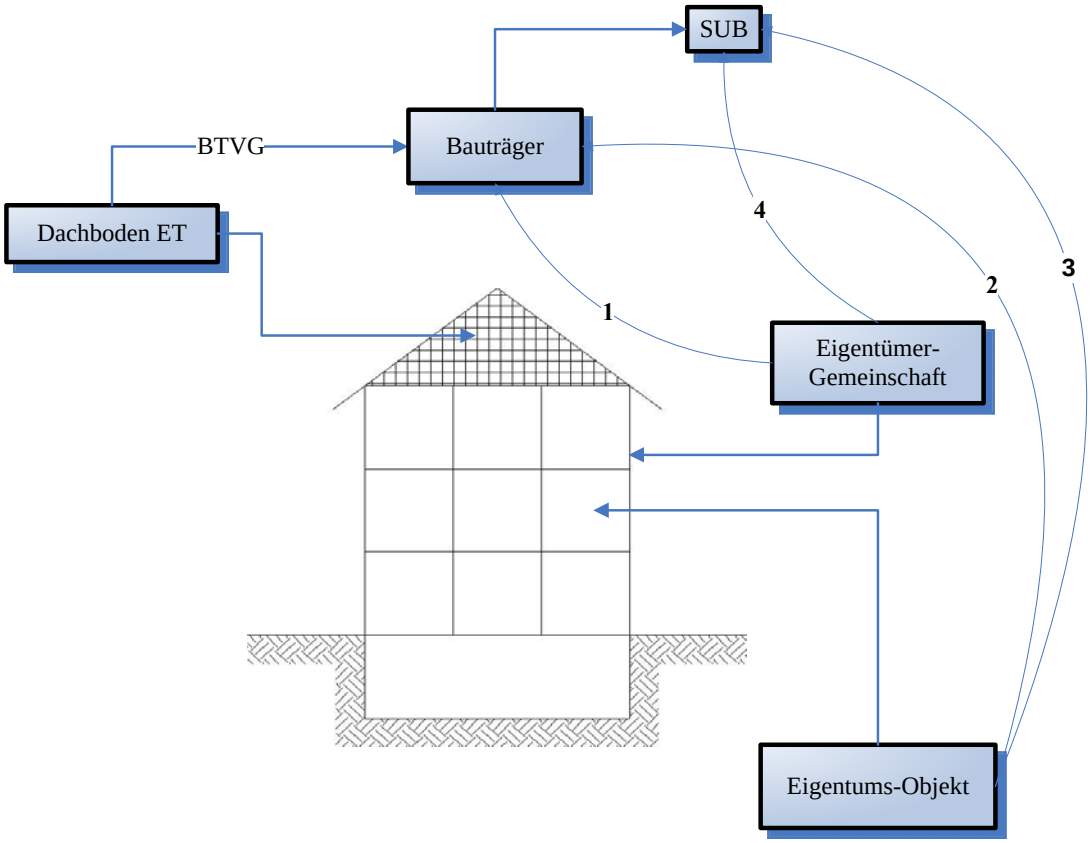


Abb. 3: Grafische Darstellung der Rechtsbeziehungen [Quelle: eigene Grafik]

Der Fall 2 illustriert die Beziehung ETG zum Bauträger und zu dessen Sub-Firmen als auch die Rechtsbeziehung des einzelnen ET gegenüber Bauträger und SUB im Falle der Insolvenz des Dachboden-ET.

Diese Beziehungen sollten durch geschickte Vertragsgestaltung geregelt sein. Seit der Einführung des § 18 Abs. 2 WEG 2002 hat der einzelne ET auch die Möglichkeit, die Forderung gegenüber Dritten an die WEG abzutreten. Dies ist jedoch ein

Konsensualvertrag, der von der anderen Seite, nämlich der WEG, angenommen werden muss.

Fall 3 stellt die Beziehungen der WEG und des einzelnen ET gegenüber dem Dachboden-ET dar.

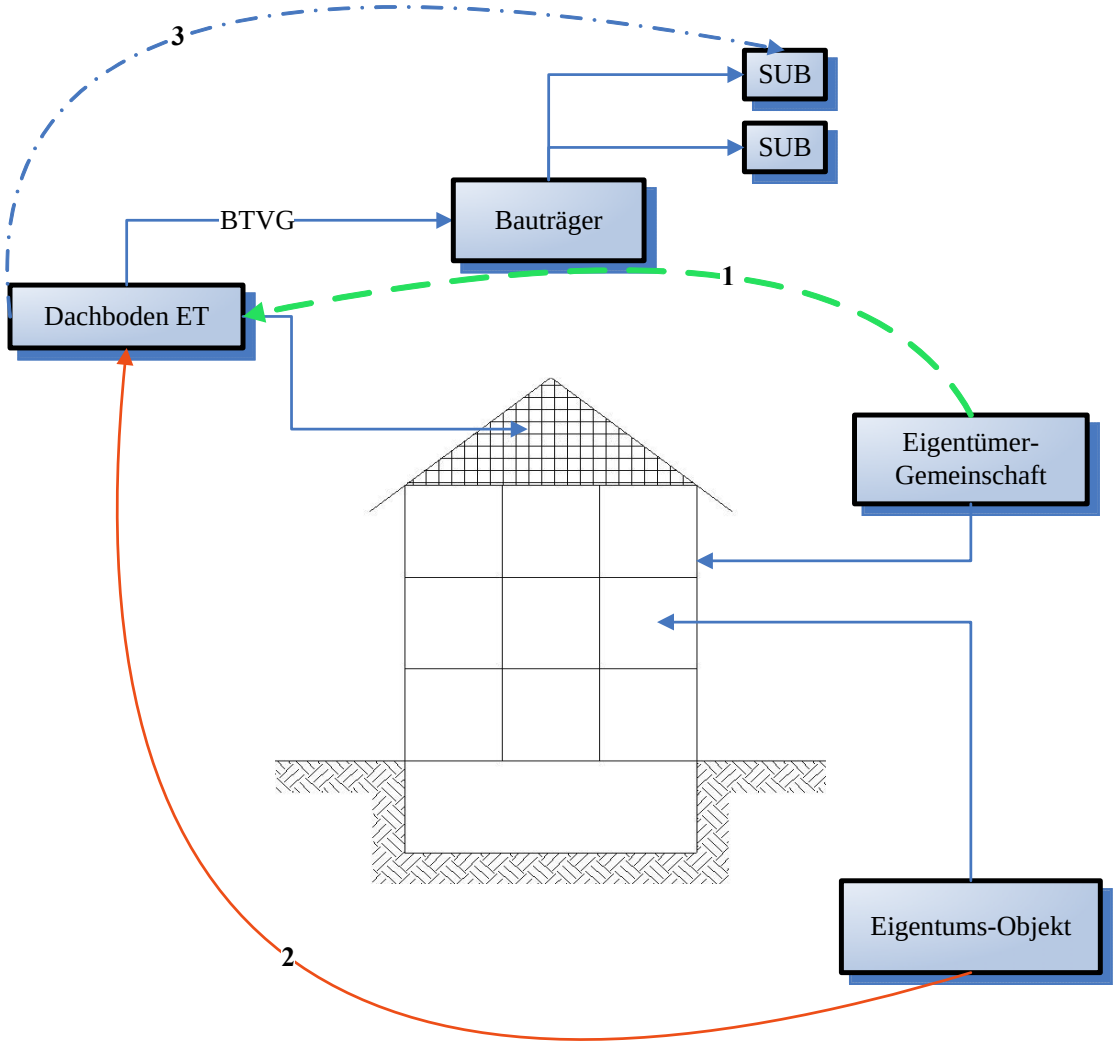


Abb. 4: Grafische Darstellung der Rechtsbeziehungen [Quelle: eigene Grafik]

8.4. Gerichtliche Urteile im Bereich der Einstimmigkeit

Zwei Urteile des OGHs sollen hier erörtert werden.

5 Ob 232/01f vom 13.11.2001

Dieses Urteil stellt auf die Wirtschaftlichkeit ab. Wenn es allen Eigentümern zum Vorteile gereicht, was beim Verkauf und damit lukrieren von Geld für die Gemeinschaft gegeben ist, entschied der OGH für die Mehrheit der Eigentümer. Voraussetzung war jedoch, dass keine Sondernutzungsrechte am Dachboden bestehen (Trocknung der Wäsche durch einen Mieter).

1 Ob 250/05d vom 7.3.2006

Dieses Urteil stellt mE eine kleine Sensation im WEG dar. Der OGH entschied hier gegen eine Eigentümerin, die sich lange Zeit gegen den Abriss des Gebäudes gewehrt hat, weil sie schon 1948 dort wohnt und deshalb mit der Liegenschaft tief verwurzelt ist. Außerdem wird mit ihrer Wohnung das dringende Wohnbedürfnis gestillt und es gibt für sie keine Ersatzmöglichkeit.

Die Liegenschaft war mit vielen Bauaufträgen behaftet und die Renovierung unwirtschaftlich. Das Haus war in einem derart schlechten Zustand, dass es sogar zu einer Abwertung für das Grundstück führte. Die Substanzveränderung erfordert normalerweise die einhellige Willensbildung und der der Außerstreitrichter kann die fehlende Stimme auch nicht ersetzen (1 Ob 47/04z). Es kommt hier die Regel des § 834 ABGB zur Anwendung und der Richter hat dabei zu prüfen, ob die Veränderung für die Gesamtheit der Eigentümer vorteilhaft ist. Es kommt dabei nicht nur auf finanzielle Interessen an sonder n auf die Abwägung der Gesamtinteressen. Der Grund, man würde bei Unterliegen im Verfahren dies psychisch nicht verkraften ist hier zu wenig. Auch das hohe Alter und die tiefe Verwurzelung treten in den Hintergrund.

Die geplante Veränderung (Abriss) reicht der ETG eindeutig und offenkundig zum Vorteil, sodass die fehlende Zustimmung zur Maßnahme zu ersetzen war.

Dies bedeutet, dass Haus wurde gegen den Willen einer Minderheitseigentümerin abgerissen.

8.5. Resümee

Die rechtlichen Probleme, einen Dachboden in einer WEG zu verkaufen, sind nicht ganz unerheblich und bedeuten für die Praxis hohe Fachkenntnis, einen sehr langen

Atem und viel Geduld. Sowohl Verfahren vor dem Gericht als auch schon die zuvor durchzuführende Willensbildung stellen entscheidende Hürden dar.

Erfreulicherweise lässt jedoch die Rechtssprechung einen kleinen Lichtstrahl am Ende des Tunnels erkennen: Die gängige Judikatur weicht schön langsam von der unumstößlich scheinenden Einstimmigkeit ab. Dies zeigen die beiden erläuterten OGH-Urteile.

9. Wirtschaftliche Aspekte

9.1. Grundlagen

Die Gesamtkosten eines Gebäudes (=100%) setzen sich aus folgenden Hauptgruppen zusammen:

1) Die Errichtungskosten (=15 bis 20% der Gesamtkosten)

2) Die laufenden Instandhaltungskosten (=80 bis 85% der Gesamtkosten)

Daraus ersieht man, wie wichtig die laufende Instandhaltung ist und dass in diesem Bereich auch mehr Geld umgesetzt wird, sprich mehr zu verdienen ist, als bei der Errichtung. Durch eine kontinuierliche Überprüfung des Gebäudes mit anschließenden entsprechenden Sanierungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen lässt sich die Lebensdauer eines Gebäudes wesentlich verlängern.

Hausverwaltung: Die Instandhaltungszyklen sollen dargestellt und Investitionszyklen aufgezeigt werden (nicht nur auf 1 Jahr, sondern zumindest auf 5 Jahre oder noch länger), es ist ein Sachkundiger hinzuzuziehen.

20 bis 25%: Planung – Ausschreibung – Errichtung (20% Errichtungskosten)

70 bis 80%: Bestand bis zum Abbruch (80% Erhaltungskosten)

10 bis 20% der Errichtungskosten sind die Planungskosten: Ein schlecht geplantes Gebäude erfordert dann im Bestand sehr hohe Kosten, wenn man bei den Planungskosten, die nicht sehr hoch sind, spart). [38]

[38] Dirnbacher/Benesch: ARS Seminar am zum Thema Neuerungen beim Dachgeschoßausbau am 31.10.2008

Rücklage

Die Bildung der Rücklage ist politisch schon diskutiert worden. Thema der Diskussionen war, die Höhe der Rücklage mit einem Mindestwert zu behaften, z.B. den Kat. D Mietzins. Umgesetzt wurde dies bis dato jedoch nicht. In vielen WE-Verträgen ist die Höhe der Rücklage betragsmäßig ausgewiesen und muss vom Hausverwalter vorerst einmal vorgeschrieben werden. Sollte sich jedoch durch Begutachtung des Hauses herausstellen, dass dieser Wert zu gering ist, so kann der Verwalter, sofern er nicht durch den Verwaltungsvertrag gefesselt ist, die Rücklage im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG 2002 anheben.

Ein zweiter Ansatz wäre die Festlegung in Abhängigkeit vom Alter. 3 bis 5% der Neubaukosten gerechnet mit einer Abzinsung (linear, progressiv).

Manche Verwalter werben Eigentümergemeinschaften mit niedrigen Rücklagenkosten. In der Praxis kommt es dann oft zu Sondervorschreibungen bzw. späterer Anhebung der Rücklage.

0 bis 20 Jahre	Neubau, das Gebäude benötig nur sehr wenig Instandhaltung
21 bis 50 Jahre	erste, kleinere Reparaturen und Erneuerungen sind erforderlich
51 bis 80 Jahre	größere Investitionen, Umbauten, Erneuerungen erforderlich

Nach 80 Jahren Nutzung sollte der Neubauwert wieder vorhanden sein (in der Rücklage) – dies ist jedoch nie der Fall.[39]

[39] Dirnbacher/Benesch: ARS Seminar am zum Thema Neuerungen beim Dachgeschoßausbau am 31.10.2008

9.2. Rentabilität aus der Sicht des Bauträgers

Rohdachbodenfläche	400
Netto WNFL 80% v. RDB	320,00 m²

Bezeichnung	€/m²		Preis
Kauf Rohdachboden	100	€	32.000,00
Einreichung/Planung/WE-Vertrag		€	12.000,00
Ausbau	1300	€	416.000,00
Aufzug		€	70.000,00
abzüglich Liftförderung		€	-
Fassade		€	16.000,00
Feuermauer		€	8.000,00
E-Steigleitungen		€	20.000,00
		€	574.000,00
	20% Ust.	€	114.800,00
	brutto	€	688.800,00
Verkauf	€ 2.500,00	€	800.000,00
	Gewinn	**€**	**111.200,00**

Tab. 4: Bauträgerberechnung Variante 1 [Quelle: eigene Berechnung]

Rohdachbodenfläche	400
Netto WNFL 80% v. RDB	320,00 m²

Bezeichnung	€/m²		Preis
Kauf Rohdachboden	350	€	112.000,00
Einreichung/Planung/WE-Vertrag		€	-
Ausbau	1300	€	416.000,00
Aufzug		€	-
abzüglich Liftförderung		€	-
Fassade		€	16.000,00
Feuermauer		€	8.000,00
E-Steigleitungen		€	20.000,00
		€	572.000,00
	20% Ust.	€	114.400,00
	brutto	€	686.400,00
Verkauf	€ 2.500,00	€	800.000,00
	Gewinn	**€**	**113.600,00**

Tab. 5: Bauträgerberechnung Variante 2 [Quelle: eigene Berechnung]

9.3. Rentabilität aus der Sicht der WEG – Grobkalkulation an Hand eines Beispiels

Anhand eines realen Beispiels soll die Wirtschaftlichkeit dargestellt werden.

Die Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar:

Wohnungseigentum ist begründet. Das Gebäude befindet sich, bis auf die Hoffassade und das Dach (neu) in einem schlechten Zustand. Die Feuermauer zum Nachbargrundstück weist einen Schadensgrad von 100% auf. Bis auf die Gassteigleitung sind sämtliche andere Versorgungsleitungen und der Kanal erneuerungswürdig. Die Straßenfassade ist teilweise beschädigt. Es befindet sich weder eine Gegensprechanlage noch ein Lift in dem 3-geschoßigen Gebäude. Die Rücklage ist mit € 2,00/m² sehr hoch bedeckt. Auf dem Rücklagenkonto befinden sich € 25.000,-. Dachbodenpotenzial von 400m² brutto ergeben nach einer Projektstudie ca. 300 – 320m² Wohnnutzfläche.

10. Förderung

10.1. DG-Ausbau im WEG Haus aus förderrechtlicher Sicht

10.2. Einzelmaßnahmen

10.2.1. Liftförderung

10.2.1.1. Vorbemerkungen

Aus der Sicht der WEG ist die Liftförderung, sofern sie möglich ist, eine wirtschaftlich sehr gute Maßnahme. Die WEG kann dadurch den Preis für den Rohdachboden höher ansetzen, da der ohnehin zur Lifterrichtung gezwungene Dachbodenerrichter sich dann die Lifterrichtungskosten erspart. Auf der anderen Seite ist ein gefördert errichteter Lift automatisch für alle zugänglich, d.h., er darf nicht als Schlüssellift ausgeführt werden. Ein Dachgeschossausbauer kann immer das Druckmittel Lift anwenden und im Extremfall den Lift mit einem Schloss ausstatten, um eventuell neu hinzukommende Eigentümer oder Mieter zu einer entsprechenden Zahlung zu veranlassen. Beim geförderten Lift ist dies ausgeschlossen. Einzig das Problem, dass nur so viele Einstiegstellen gefördert werden, wie zum Zeitpunkt der Einreichung erforderlich sind, steht im Raum. Es sollte also unbedingt gemeinsam mit der Einreichung zum DG-Ausbau auch die Liftförderung beantragt werden. Die Liftförderung im Zuge eines Dachgeschoßausbaues ist im WEG-Haus etwas problematisch, da eine gewisse Kategorie angenommen wird und ähnlich der Hauptmietzinsreserve im MRG-Haus die Rücklage für die Berechnung herangezogen wird. Ist die Rücklage sehr hoch, ist die Förderung nicht möglich. Es besteht dann nur mehr die Chance, eine Förderung zu lukrieren, wenn ein Behinderter auf der Liegenschaft gemeldet ist.[40]

Der Einbau bzw. Umbau eines Personenaufzuges ist gemäß dem Wiener Wohnbauförderungsgesetz als Einzelverbesserungsmaßnahme förderbar.

[40] Vgl. „Leitfaden „geförderte Wohnhaussanierung“ des wohnfonds_Wien Stand Juni 2008 / 13.Auflage

10.2.1.2. Berechnungsbeispiel

Das unten angeführte Berechnungsbeispiel für ein WEG-Haus zeigt die Vorgangsweise für die Ermittlung des Einmalzuschusses einer Liftförderung kombiniert mit Erhaltungsarbeiten.

Verwendet der Förderungswerber Eigenmittel, kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von € 28.000,- gewährt werden, sofern der Personenaufzug über drei allgemein zugängliche Einstiegstellen verfügt. Für jede weitere Einstiegstelle kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von € 7.000,-- gewährt werden. Der nicht rückzahlbare Zuschuss darf 40 % der Kosten der Sanierungsmaßnahme nicht überschreiten. Für die Berechnung sind einnahmenseitig 80% der fiktiven Einkünfte der nächsten 5 Jahre anzusetzen.[41]

[41] Vgl. Leitfaden „geförderte Wohnhaussanierung“ des wohnfonds_Wien Stand Juni 2008 / 13.Auflage

§ 39 Abs. 1 WWFSG **PERSONENAUFZUG - EIGENMITTEL**

Anzahl der Lifte:	**1**	Anzahl der Stationen:	**6**	**Einmalzusch.**	**€**	**49.000,00**

Zinssätze:

Liftfinanzierung:	6,220 %	5 Jahre		Faktor: 0,2363
HMZ-Passivum/ Erhaltungsarbeiten:	5,750 %	5 Jahre		Faktor: 0,2277

Kosten der Sanierungsmaßnahmen:

Aufzug:

reine Baukosten			€	103.000,00
Nebenkosten				
Bauverwaltung	10,00%		€	10.300,00
Baubetreuung	8,00%		€	8.240,00
Baubetreuung (Planungs- und Baustellenkoordinator)			€	0,00
Sonstiges			€	
Gesamtsanierungskosten (gerundet):			€	**122.602,96**
Rücklage	per	01.04.2009	€	0,00
anstehende Erhaltungsarbeiten:			€	**28.000,00**
davon zu berücksichtigen in Berechnung:			€	28.000,00

Gesamtsanierungskosten Aufzug laut Sanierungskonzept: € 122.602,96

Kosten inkl. Finanzierung auf 5 Jahre € 144.855,40

80 % der Einnahmen der nächsten 5 Jahre inkl. Leerstehungen:

€/m² Monate:	€	0,00			
€ 2.654,32 x 60 Monate:	€	159.259,20			
	€	159.259,20	x 80 % =	€	127.407,36
HMZ-Saldo:				€	0,00
abzüglich Kosten anstehender Erhaltungsarbeiten inkl. Finanzierung auf 5 Jahre				€	-31.878,00
anrechenbare Einnahmen lt. § 39 Abs. 1 WWFSG:				**€**	**95.529,36**
Differenz:				€	**49.326,04**

Stiege	Geschoß	Top	Nutzung	Rechtsform	Kategorie MV	Kategorie real	NFL (m²)	Summe Einnahmen laut MZL monatlich €	Ansatz für anrechenbare Einnahmen gem. § 39(1) WWFSG 1989	anrechenbare Einnahmen gem. § 39(1) WWFSG 1989 €
Summen:							**1.256,22**	**-**		**2.654,32**
1	1	1	W	E	D	D	26,84	-	KAT	39,19
1	1	2	W	E	B	B	26,84	-	KAT	58,78
1	1	3	W	E	C	C	26,84	-	KAT	39,19
1	1	4+5	W	B	D	D	38,84	-	RW	59,81
1	1	6	W	E	A	A	55,00	-	KAT	160,05

Tab. 6: Berechnung der Aufzugsförderung nach § 39 Abs. 1 WWFSG [Quelle: eigene Berechnung]

Die Berechnung wurde auf Basis von realen Daten durchgeführt.

Bis es zu dem oben errechneten Ergebnis mit der maximalen Förderung (Einmalzuschuss in der Höhe von 49.000,-) kam, wurden jedoch einige Rechenvorgänge durchgeführt und in der Folge einige Optimierungsvarianten herausgefunden:

- Bei Wohnungen mit Altmietern (Mietvertrag vor Wohnungseigentums-Begründung) kann man statt e em einsetzen. Damit wird nicht mehr der Kategoriebetrag sondern der EVB gerechnet.
- Lokale, Geschäfte, Magazine kann man herabsetzen lassen.
- Die Kategorie - MV ist im Eigentum immer nach dem letzten Kaufvertrag einzusetzen. Wenn also z.B. ein Mieter oder Eigentümer selber nach Kaufvertrag die Kategorie angehoben hat, so setzt man zwar in die Kategorie real die reale Kategorie ein, in Kategorie MV die nach dem letzten Kaufvertrag. (wird auch oft schwierig sein, das herauszufinden)
- Aufzugskosten sind mit einem realistischen Preis anzusetzen. Die entsprechende Anzahl der Einstiegsstellen ist zu berücksichtigen. Die Mechanik als auch der Schacht sind in der Kalkulation genauso anzusetzen wie die baulichen Veränderungen, um den Lift zu installieren. D.h., auch der Maschinenraum und die Entfernung der Fenster und des Mauerwerkes, um die Einstiege zu realisieren, sind Bestandteil der Lifterrichtungskosten. Weiters ist zu

berücksichtigen, dass der Lift behindertengerecht herzustellen ist. Er muss daher eine Mindestgröße von 110x140 (Kabine) haben.

- Die Rücklage ist mit einem sehr geringen Wert anzusetzen. Dies bedeutet für die Praxis, dass man die Rücklage nötigenfalls vor der Einreichung dezimiert. Ist nämlich das Rücklagenkonto bei der Einreichung um Förderung auf einer hohen Ansparsumme, so kommt es zu Förderungskürzungen. Die Höhe des Rücklagenstandes kommt der Höhe der HMZ-Rücklage im MRG-Haus gleich.

10.2.2. Wärmetechnische Anlagen

Die Errichtung einer Zentralheizung mit oder ohne Anschluss an die Fernwärme wird mit einem Annuitätenzuschuss von 4% p.a. zu einem Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit gefördert. [42]

10.2.3. Brennwertgeräteförderung

Brennwertgeräte haben eine um ca. 10% höhere Effizienz als herkömmliche Geräte, benötigen jedoch einen größeren Durchmesser des Rauchfanges (11cm). Es ist daher eine Querschnittserweiterung erforderlich, die durch Auffräsen des Kamins hergestellt wird. Damit sind sehr hohe Kosten verbunden.

Die Voraussetzungen für die Brennwertgeräteförderung sind ein zumindest 20 Jahre altes Objekt. Die Förderung kann bis zu einem Höchstbetrag von 33% der Anschaffungskosten reichen. [43]

---

[42] Leitfaden 2008 geförderte Wohnhaussanierung 13. Auflage v. Juni 2008 des wohnfonds_Wien – Seite 49

[43] Vortrag am Hopfenboden in der Ottakringer Brauerei; MA 39, Hr. DI Pöhn; 14.11.2006

11. Finanzierung

11.1. Ausgangssituation

Die Ausgangssituation für die Finanzierung eines Dachgeschossausbaues stellt sich meist so dar, dass es noch keinen Grundbuchsanteil (kein Nutzwertgutachten, wo der Dachbodenanteil enthalten ist) gibt und die Bank daher noch keine Sicherheit durch Grundbuchseintragung erlangen kann. Deshalb hängt die Finanzierung im Wesentlichen von der Darstellung des Projektes in Form einer Feasibility Studie bzw. Due Diligence ab. Dabei wird das Projekt vor der Finanzierung von einem bankinternen Bewerter taxiert.

11.2. Eigenkapital / Fremdkapital

11.3. Wichtige Parameter für die Finanzierung

Hard-Facts

- **DSCR** = Debt Service Cover Ratio

Von den Banken wird bei der Kreditvergabe eine DSCR von 1,2 angestrebt.

- **Cash Flow** = Geldstromorientierte Kennzahl inkl. Anlagevermögen. Bei kreditfinanzierten Eigenentwicklungen sind Einzahlungen gleich Kreditziehungen.
- Fiktive Projektschuldentilgungsdauer =Mieterlöse p.a. / Offene Kreditverbindlichkeiten [in Jahren]
- Wiederverkaufspreis der Immobilie
- Vermietungsstand und Mieterbonität
- Stabilität und Kontinuität des Cash Flows
- Baukosten je m²
- Gesamtinvestitionskosten je m²

11.4. Darstellung einer Cash-Flow-Finanzierung

PROJEKTDARSTELLUNG

Projektadresse	**Dachboden XY**		**per**	**Datum**	**01.03.2009**
Bauträger			**Version**	**optimistisch**	
Bewerter			**Währung**	**EUR**	

Eingabefelder: ROT

EINGABE		EINGABE		EINGABE		EINGABE			EINGABE
PARAMETER		**Ertragskomponenten**		**GIK-Kalkulation**			**Ertragswertberechnung**		
Indexanpassung in **% p.a.**	2,5%	Büro	0	Ankauf			Lebensdauer i.J.		60
Finanzierungsvolumen:	**530.000**	durchschn. Miete	12	Kauf-NK	8,0%	0	Renditeerwartung	in Prozent	7,0
		Dachbodenwohnungen	320	Baukosten		0	Vervielfältiger	(automatisch)	14,04
Verzinsung	3,750%	durchschn Miete	10	Baunebenko.	17,0%	0	Jahresnettoertrag		35.712
Leerstehungsrisiko	5,0%	Geschäfte/Sonst.	0	Verwertung	2,0%	0			
Instandhaltung in % der Mieteinn.	2,0%	durchschn Miete	0	Zinsen/Finanzko	3,0%	0	**Ertragswert rd.**		**501.396**
		Garagen/Abstellplätze	0						
Leerstehungskosten EUR/m² leer	0	durchschn Miete	90	GIK		530.000			
		GesamtJ-Miete p.a.	38.400						

Tilgungsfreie Perioden:	**2**	**Jahre**	Zinsaufwand p.a.:	**20.165**	

ERLÖS- und KOSTENERMITTLUNG

TILGUNGSVARIANTEN

CASH-FLOW

ANNUITÄTEN

Jahr(e)	Mieterlöse indexiert	Zinsen	Instandhaltung	Kosten der Leerflächen	Leerstehung	AO Tilgung	Tilgung aus verfügbarem Cash-Flow	Kumuliertes Kapital	Annuitäten p.a. bei angegebner Laufzeit	Cash-Flow bei voller Annuitäten-tilgung	Zinsen lt. Tilgungsplan	Kapital lt. Tilgungsplan (abz. ao Tilgungen)

2009	38.400	20.165		0	1.920	0	16.315	513.685	33.230	3.250	20.165	516.935
2010	39.360	19.544		0	1.968	0	17.848	495.837	33.230	4.162	19.668	503.373
2011	40.344	18.865		0	2.017	0	19.462	476.375	33.230	5.097	19.152	489.296
2012	41.353	18.125		0	2.068	0	21.160	455.215	33.230	6.055	18.616	474.682
2013	42.386	17.320		0	2.119	0	22.948	432.267	33.230	7.038	18.060	459.513
2014	43.446	16.446	848	0	2.172	0	23.980	408.288	33.230	7.196	17.483	443.766
2015	44.532	15.534	869	0	2.227	0	25.903	382.385	33.230	8.207	16.884	427.421
2016	45.646	14.549	891	0	2.282	0	27.924	354.461	33.230	9.243	16.262	410.453
2017	46.787	13.486	913	0	2.339	0	30.048	324.413	33.230	10.305	15.616	392.840
2018	47.956	12.343	936	0	2.398	0	32.280	292.133	33.230	11.393	14.946	374.557
2019	49.155	11.115	959	0	2.458	0	34.624	257.509	33.230	12.509	14.251	355.578
2020	50.384	9.797	983	0	2.519	0	37.084	220.425	33.230	13.652	13.529	335.877
2021	51.644	8.386	1.008	0	2.519	0	39.730	180.694	33.230	14.887	12.779	315.426
2022	52.935	6.875	1.033	0	2.582	0	42.445	138.249	33.230	16.090	12.001	294.198
2023	54.258	5.260	1.059	0	2.647	0	45.293	92.957	33.230	17.323	11.193	272.161
2024	55.615	3.537	1.085	0	2.713	0	48.280	44.677	33.230	18.587	10.355	249.287
2025	57.005	1.700	1.112	0	2.781	0	51.412	-6.735	33.230	19.882	9.485	225.542
2026	58.430	-256	1.140	0	2.850	0	54.696	-61.431	33.230	21.210	8.581	200.893
2027	59.891	-2.337	1.169	0	2.922	0	58.138	-119.570	33.230	22.571	7.643	175.307
2028	61.388	-4.549	1.198	0	2.995	0	61.745	-181.315	33.230	23.966	6.670	148.747
2029	62.923	-6.898	1.228	0	3.069	0	65.524	-246.839	33.230	25.396		115.518
2030	64.496	-9.391	1.258	0	3.146	0	69.483	-316.322	33.230	26.862		82.288
2031	66.108	-12.035	1.290	0	3.225	0	73.629	-389.950	33.230	28.364		49.059
2032	67.761	-14.836	1.322	0	3.305	0	77.970	-467.920	33.230	29.904		15.829
2033	69.455	-17.803	1.355	0	3.388	0	82.515	-550.435	33.230	31.482		-17.401
25	1.311.658	144.939	21.655	0	64.629	0	1.080.435			394.634		

Tab. 7: Cash-Flow-Berechnung [Quelle: Unterricht FH-Wien; Finanzierung II – Mag. Walch; WS 2008]

12. Verwertung durch Makler

Für Makler relevante Regelungen findet man im Makler G, KSchG, IMV, ABGB. Die Regelungen des Maklergesetzes und des KSchG werden als sog. Schutzgesetze zugunsten Dritter bezeichnet, d.h., es soll der Dritte, der Käufer bzw. Mieter, vor falschen Vorstellungen geschützt werden. Der Schutzzweck der Norm zielt auf die (Vermögens-)Interessen des Dritten ab und soll mögliche Schädigungen desselben verhindern. [44]

Den Makler trifft eine besondere Aufklärungspflicht gem. §17 Makler G. Wenn der Makler für beide Seiten tätig wird, so hat er dies dem Kunden mitzuteilen.

Die Vermakelung eines Dachbodens, unabhängig davon, ob es ein Rohdachboden oder fertig hergestellter Dachboden ist, gehört in die Gruppe der Sonderimmobilien. Rohdachböden werden von Maklern meistens an Investoren, Bauträger oder Institutionelle Anleger vermittelt, während die privaten Investoren eher fertig errichtete Dachböden kaufen.

Unter Maklern ist der zu vermittelnde Rohdachboden in einem WEG-Haus keine sehr attraktive Immobilie. Der Beratungs- und Aufklärungsaufwand sind im Verhältnis zu der zu erzielenden Provision enorm. Eines der größten Probleme bei der Vermarktung ist, dass alles, wirklich alles, schriftlich mitgeteilt wird. Sollte es einmal zu einem Rechtsstreit kommen, so hat man ohne die schriftlichen Aufzeichnungen einen Beweisnotstand. Dies wird in der jüngeren Rechtssprechung sehr restriktiv gehandhabt.

Aus der Sicht des Maklers ist die Verwertung des Dachbodens am besten dann gegeben, wenn der zukünftige Eigentümer bei der Planung noch entsprechendes Mitspracherecht hat. Die Verhandlungsgespräche dauern zwar im Regelfall etwas länger. Dafür gibt es dann im Nachhinein zufriedenere Kunden und eine gute Mundpropaganda. Und weiters

[44] Kriegner, Der Immobilienmakler (2007) S234

darf sich ein Kunde, der einige hunderttausend Euro für eine Wohneinheit ausgibt auch erwarten, dass sein Objekt so aussieht, wie er es gerne hätte.

Der Auftraggeber ist in der Regel nicht verpflichtet, das vom Makler vermittelte Geschäft abzuschließen. Da die Provision des Maklers ein Erfolgshonorar ist, trägt der Maklervertrag gewisse glücksspielhafte Züge. [45]

Weder der Immobilienmakler noch der Verkäufer haben eine Verpflichtung, das Geschäft abzuschließen. Dies kann zu der Situation führen, dass der Makler nicht tätig wird. Andererseits ist der Verkäufer auch nicht dazu verpflichtet, den Kaufinteressenten zu akzeptieren. Das Hauptgeschäft findet damit nicht statt.

Der Immobilienmakler ist Sachverständiger und unterliegt dem erhöhten Sorgfaltsmaßstab gem. § 1299 ABGB. Bei Kaufmannseigenschaft wie auch bei Unternehmereigenschaft des Immobilienmaklers ist an den erhöhten Haftungsumfang gem. Art. 8 Nr. 2 EVHGB bzw. § 349 UGB zu denken. [46]

Ein großes Problem in der Maklerpraxis ist das Thema Informationen. Der Auftraggeber, sprich Verkäufer, gibt dem Makler oft nur mündliche Informationen, die der Makler dann seinerseits an die Kauflustigen weitergibt. Oft stimmen diese Angaben nicht, sind beschönigt oder auch aus Unwissenheit des Eigentümers nicht korrekt. Es stellt sich die Frage, inwieweit der Makler hier einer sog. Nachforschungspflicht nachkommen muss. Prader kritisiert die Anforderungen an die Nachforschungspflicht des Immobilienmaklers als zu milde. Der Immobilienmakler müsse bei geschäftswesentlichen Umständen immer zu eigenen, umfassenden Erkundigungen angehalten werden und dürfe sich nicht auf die Angaben Dritter verlassen. Der teilweise berechtigten Kritik Praders entgegnete der OGH, dass umfassende beratende

[45] Vgl. Skriptum Dr. H.Rainer, Maklerrecht Immobilienwirtschaft, 2. Semester (Sommersemester 2005), S 5

[46] Kriegner, Der Immobilienmakler (2007) S249

Tätigkeiten, wie sie von einem Rechtsanwalt vorzunehmen sind, vom Immobilienmakler nicht erwartet werden dürfen.[47]

Unbedingt sollte jedoch der pflichtbewusste Vermittler eines Dachbodens die Eckdaten selbst herausfinden, um dem Käufer nicht eine völlig falsche Darstellung für seine Finanzierung zu liefern. Das böse Erwachen kommt dann erst viel später.

Der Makler hat von einem Bauträger einen Dachboden zum Verkauf übertragen bekommen. Da der Makler seiner Nachforschungspflicht nicht nachgekommen ist und sich zumindest über die Qualität des Ausbaues informiert hat, hat er de facto den Interessierten nur Schrott angeboten. Eine einfache Frage beim Bauträger nach der technischen Beschreibung des Ausbaues und Überprüfung der Ausstattungsliste hätte dies abwenden können.

[47] Kriegner, Der Immobilienmakler (2007) S243

13. Steuerliche Aspekte beim Ausbau und Verwertung eines Dachbodens aus der Sicht des Bauherrn

13.1. Umsatzsteuerliche Aspekte

13.1.1. Allgemeine umsatzsteuerliche Aspekte

Grundsätzlich definiert das österreichische Umsatzsteuergesetz (UStG) die Lieferung oder sonstige Leistung eines Unternehmers als steuerbaren Umsatz. Als Unternehmer gilt, wer am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teilnimmt und nachhaltig eine Tätigkeit zur Einnahmenerzielung ausübt. Die Gewinnerzielungsabsicht ist dabei unbeachtlich. Für die Steuerbarkeit ist weiters Voraussetzung, dass der Unternehmer nicht privat sondern im Rahmen seines Unternehmens tätig wird. Als Unternehmen gilt dabei die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit eines Unternehmers. Liegen mehrere Einkunftsquellen vor, so wird dennoch nur ein Unternehmen erfasst, etwaige Umsätze zwischen den einzelnen Einkunftsquellen sind als sogenannte Innenumsätze von der Umsatzsteuer nicht betroffen.

Als Bemessungsgrundlage wird dabei jener Gesamtbetrag zur Besteuerung herangezogen, den der Empfänger der Lieferung oder sonstigen Leistung insgesamt aufzuwenden hat. Dazu zählen insbesondere jegliche Nebenkosten mit Ausnahme jener, die durchlaufende Posten darstellen. Als solche gelten etwa die Bestandsvertragsgebühren.

13.1.2. Umsatzsteuerliche Behandlung von Grundstücksumsätzen

Das österreichische Umsatzsteuergesetz kennt eine Vielzahl von Ausnahmen, die auch auf Grundstücke Anwendung finden. Als Grundstücke gelten auch bebaute Liegenschaften und Anteile daran.

13.1.2.1. Unechte Steuerbefreiung von Grundstücksumsätzen

Das UStG kennt die echte und die unechte Steuerbefreiung. Grundstücksumsätze sind unecht steuerbefreit. Das heißt, es besteht auch kein Recht auf Vorsteuerabzug. Die Errichtungskosten fließen mit der dazugehörigen Umsatzsteuer in die Kalkulation des Bauträgers ein. Alle Kosten sind brutto zu verrechnen.

13.1.2.2. Option zur Steuerpflicht

Der Bauträger hat das Recht, den Grundstücksumsatz steuerpflichtig auszuführen. Dies geschieht durch einfache Aufnahme des jeweiligen Umsatzes in die Umsatzsteuererklärung.

Das bedeutet, dass beim Verkauf der Dachgeschoßwohnung die Umsatzsteuer dem Käufer in Rechnung gestellt wird. In weiterer Folge sind alle Nebenkosten der Grundstücksübertragung von der 20%igen Erhöhung betroffen. Weiters unterliegt der Käufer wieder der sogenannten Vorsteuerberichtigung, das heißt, der durch den Umsatzsteuerausweis mögliche Vorsteuerabzug beim Käufer wird in einem Zeitraum von 10 Jahren bei neuerlichem Weiterverkauf jahresweise um 1/10 reduziert nach versteuert.

13.1.2.3. Kriterien für die Wahl zwischen Steuerbefreiung und Option zur Umsatzsteuerpflicht

Nur wenn der Käufer vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer ist, wird der erhöhte Kaufpreis grundsätzlich nicht wirksam. Neben den somit erhöhten Grundkosten und Eigenleistungen des Bauträgers sind auch Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragungsgebühr und Anwaltskosten vom erhöhten Bruttobetrag zu errechnen. Letztlich wird das Verhandlungsgeschick des Käufers entscheiden, inwiefern er die vorsteuerreduzierten Errichtungskosten in einem damit bedingten geringeren Nettopreis beim Bauträger durchsetzen kann.

13.2. Ertragssteuerliche Aspekte

13.2.3. Bauherr ist gewerblicher Bauträger

Grundsätzlich kann der Bauträger sein Unternehmen in jeder beliebigen Rechtsform betreiben. Ob Einzelunternehmer, Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft oder davon abgeleitete Mischformen zur Anwendung gelangen, wird nach den Umständen und Zielsetzungen des jeweiligen Unternehmers zu entscheiden sein.

Die Wahlfreiheit bezüglich der Rechtsform steht in den überwiegenden Fällen mit der Pflicht zur Bilanzierung in Verbindung, da von Umsätzen über 400.000 € auszugehen sein wird. Somit entfällt jedenfalls die Möglichkeit der einfachen

Einnahmen/Ausgabenrechnung (§4 Abs 3 EStG) für Einzelunternehmer und Personengesellschaften.

Steuerrechtlich werden beim Bauträger jedenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb gegeben sein. Zu beachten ist auch, dass der angekaufte Dachboden als Umlaufvermögen geführt wird, da anders als in sonstigen Unternehmen der Grundstücksbestand nicht längerfristig behalten werden soll.

Falls im Grundstücksbestand unverkäufliche Positionen geführt werden, so ist eine Umbuchung zum Anlagevermögen mit einer Abschreibung auf den Verkehrswert vorzunehmen. Werden diese Objekte weiters mit Umsatzsteuer vermietet, so entsteht ein anteiliger Anspruch auf Vorsteuerabzug aus den Errichtungskosten.

13.2.4. Bauherr ist Privatperson

Ist der ausbauende Eigentümer kein Unternehmer sondern ein Privater, stellt die Investition in den Dachboden steuerrechtlich einen Herstellungsaufwand dar, der auf die Restnutzungsdauer des Objektes abzuschreiben ist. Eine kürzere Abschreibung kann sich für jene Aufwendungen ergeben, die gleichzeitig Erhaltungsaufwand darstellen und nicht durch die Herstellung bedingt sind. Das Steuerrecht unterscheidet bei der Erhaltung zwischen der Instandsetzung, das sind alle jene Aufwendungen, die den Nutzwert wesentlich erhöhen, und der Instandhaltung, die zu einer unwesentlichen Nutzwerterhöhung führt.

Als Abschreibungsdauer sind bei der Instandhaltung 1 Jahr und bei der Instandsetzung zwingend 10 Jahre zu veranschlagen.

Beim Verkauf der Dachbodenflächen ergeben sich beim Verkäufer sonstige Einkünfte in der Form eines „Spekulationsgewinnes“. Dies aber nur dann, wenn innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist, beginnend mit dem Ankauf des Objektes, weiterverkauft wird. Der Spekulationsgewinn errechnet sich vereinfacht aus der Differenz der Anschaffungs- und Herstellungskosten inklusive aller Nebenkosten, reduziert um den Verkaufserlös.

Wird die beschleunigte Abschreibung bestimmter Herstellungskosten durch Antrag gemäß §28 EStG geltend gemacht, verlängert sich der Spekulationszeitraum auf 15 Jahre.

Verkauft der Eigentümer in diesem Fall innerhalb dieses verlängerten Zeitraumes, ergeben sich besondere Einkünfte aus der Differenz der begünstigten Abschreibung und der normalen Abschreibung.

Zu beachten für Privatpersonen sind jedenfalls noch die Befreiung für selbst hergestellte Gebäude, die im Wohnungseigentum keine Anwendung findet.

Interessant und möglich ist hingegen die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung, vorausgesetzt der Eigentümer wohnt von Anfang der Nutzung bis zum Verkauf des Objektes mindestens 2 Jahre ununterbrochen selbst darin.

14. Position der Hausverwaltung

14.1. Allgemeines

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist keine Gesellschaft, sondern eine Zufallsgemeinschaft. Gleichzeitig handelt es sich bei der WEG um eine Haftungsgemeinschaft. Einer haftet solidarisch für die oder den Anderen wie ein Ausfallsbürge. Dies ist vielen vor dem Kauf nicht bewusst oder nicht bewusst gemacht worden. Sollte einer aus der Gemeinschaft einmal zahlungsunfähig werden, so haften die anderen Eigentümer und müssen die Zahlungen ihrem Anteil entsprechend ausgleichen. Dazwischen steht der Verwalter, der dann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Eigentümern herstellen soll, ein Ding der Unmöglichkeit, da es den „Wohnungseignungstest“ noch nicht gibt. Aus der Sicht des Verwalters sollte es einen Test geben, der einem zukünftigen Wohnungseigentümer die Tauglichkeit für eine oft sehr komplizierte und mit vielen Problemen behaftete Gemeinschaft attestiert.

Es kommen verschiedenste Vorstellungen von der Nutzung und Inanspruchnahme der allgemeinen Teile , von tolerierbarer Lärmentwicklung, von der Müllentsorgung u.a.m. und eine unaufrichtige Propaganda und Werbung, wonach Wohnungseigentum so etwas wie Alleineigentum sei – ohne gemeinsame Anliegen, um die man sich kümmern müsste, und keine Haftungsgemeinschaft. All das hat dazu geführt, dass die Eigentümergemeinschaft eine rechtliche, aber meist keine soziologische ist, passiv und uneinig, deshalb mehr oder minder ausgeliefert den Interessen Dritter. [48]

14.2. Ewige Streitfragen beim Dachbodenausbau

In Bezug auf Verwaltung gilt es zunächst zu unterscheiden, ob es sich um Maßnahmen der ordentlichen, der außerordentlichen Verwaltung oder um eine Verfügung handelt.

[48] Vgl. Gdw-Inf. 2009-1-2

Der Verkauf des Dachbodens an einen Dritten stellt eine Verfügungshandlung dar. Einstimmigkeit ist die Voraussetzung für diesen Rechtsakt. Für die Errichtung eines Liftes kommt die Abstimmung nach § 29 WEG 2002 (außerordentliche Verwaltung) zum Tragen. Das bedeutet für die Zustimmung zur Errichtung eines Liftes ist die einfache Mehrheit, berechnet nach grundbücherlichen Anteilen, maßgeblich.

Bei der Verfügung gibt es keine Fristen, bei der ao Verwaltung ist eine Frist von 3 Monaten ab Aushang am schwarzen Brett für die Anfechtung gegeben. Sollte es einen Formalmangel geben, so ist die Anfechtungsfrist 6 Monate ab Aushang.

14.3. Ab wann muss der Eigentümer des Dachbodens Rücklage und Betriebskosten bezahlen?

Diese oft gestellte Frage im WEG ist eindeutig im § 32 (Aufteilung der Aufwendungen) geregelt: Ab Vorhandensein des Grundbuchanteiles (ein mit Anteilen bezifferter Wert, dargestellt in Form eines Bruches und Zuordnung einer TopNr.) bis zum Ende der Abrechnungsperiode. Veränderungen während der Abrechnungsperiode bleiben also unberücksichtigt.

Manchmal findet man in um- oder nachtragsparifizierten WEGs auch die Regelung, dass ab einem bestimmten Stichtag, unabhängig davon, ob der Dachboden dann benützbar, bewohnbar oder fertiggestellt ist, sowohl die Rücklage als auch die Betriebskosten zu bezahlen sind.

14.4. Verhalten des Verwalters beim Dachgeschoßausbau

Das Verhalten des WEG-Verwalters sollte sich mE beim Dachgeschossausbau auf das wesentliche beschränken. Dies wäre in jeder Phase die Informationspflicht zu erfüllen und bei gegebenen Schäden Sofortmaßnahmen zu setzen, dies alles als Vertreter der Gemeinschaft auch im Sinne der WEG. Ein häufiges Problem beim Verwalten solcher Häuser ist, dass die Dachbodenerrichter nicht einsichtig sind, was die Betriebskosten und die Rücklage betrifft, dass sich auch wollen, dass sich die Gemeinschaft an diversen Kosten beteiligt. Dies alles führt zu Streitigkeiten und Unruhe im Haus. Endeffekt ist dann, dass der Dachbodeneigentümer die Vorschreibungen des Verwalters nicht bezahlt, dieser als Vertreter im Sinne der WEG die Anmerkung nach §27 Abs. 2 im

Grundbuch eintragen lässt. Im Extremfall kommt es dann zur gerichtlichen Zwangsversteigerung.

15. Absicherungsmaßnahmen

Je nachdem, wer Initiator des Dachgeschossausbaues ist, lässt sich daraus ableiten, wie man die Versicherungsproblematik anpackt. Ist der Initiator die WEG vertreten durch den Verwalter, so sollte der Verwalter als Bevollmächtigter auf jeden Fall vor Baubeginn einen entsprechenden Versicherungsnachweis vom Bauherren verlangen und auch die Zahlungsbestätigung überprüfen. Vor Baubeginn sollte auch der Gebäudeversicherer zu Rate gezogen werden.

Nach dem erfolgten Ausbau ist jedenfalls der Versicherungsvertrag an die neue Wohnnutzfläche anzupassen. Durch geschicktes Verhandeln und Argumentieren lässt sich hier einiges herausholen. Es ist zwar die Wohnnutzfläche wesentlich größer geworden (bei einem durchschnittlichen Gründerzeithaus etwa ¼ bis 1/3 der vorherigen Fläche), aber daraus lässt sich nicht unbedingt eine Erhöhung der Prämie im selben Ausmaß ableiten. Das Gebäude ist ja vor dem Ausbau eingehend untersucht worden, die mangelhaften technischen Einrichtungen erneuert oder repariert worden und somit das Haus auf einem technisch besseren Stand, sprich nicht so reparaturanfällig wie vor dem Ausbau. Daraus folgt eine Verringerung der Prämienhöhe.

Unbedingt sollte auch vor dem Ausbau eine Beweissicherung vorgenommen werden, damit dann bei später auftretenden Schäden die richtige Versicherung zur Kassa gebeten werden kann.

Risikomanagement: Sorgfaltspflicht nach § 1299 ABGB („Sachverständigenhaftung“), Hausverwalter gilt als Sachverständiger ebenso wie Bauträger und Makler. Es empfiehlt sich eine umfassende Prüfung des Gebäudes vor der Einreichung beim Dachgeschossausbau. Gewährleistungsrecht, KSchG, Schadenersatzrecht (30 Jahre nach Übergabe absolute Verjährung). Gewährleistungsänderungsrecht 2002 – es muss die Möglichkeit zur Behebung gegeben werden.[49]

[49] BM DI Benesch Hopfenboden

15.1. Beweissicherung

Beweissicherung dient zur Aufnahme des Zustandes vor Beginn der Bauarbeiten unter Aufnahme von Bauschäden und Baumängel durch einen Gutachter für Schäden an Gebäuden. Ein Gutachten zur Beweissicherung zum baulichen Zustand des Bestandes folgt der Empfehlung der DIN-Vorschrift 4123.

Arten der Beweissicherung:

- aller baulichen Anlagen auf den Grundstücken
- der Zäune und Zufahrtswege
- von Außenanlagen
- von Arbeitsflächen
- der Nachbargrundstücke
- von Abflüssen (Vorfluter & Leitungen) der baulichen Anlagen im Inneren

Es werden aufgenommen:

- Wandrisse und Deckenrisse, die die Tragfähigkeit beeinflussen
- und sich weiter öffnen könnten!
- Rissplomben werden gesetzt
- Die Wandrisse über 0,2mm werden beschrieben. Nicht jeder Riss ist gleich ein Bauschaden
- Ein Sachverständiger gibt im Gutachten Hinweise über mögliche zu erwartende Risse der Gebäude in der Bauzeit

- Jeder Deckenriss über 0,2mm wird untersucht [50]

15.2. Versicherungsmaßnahmen

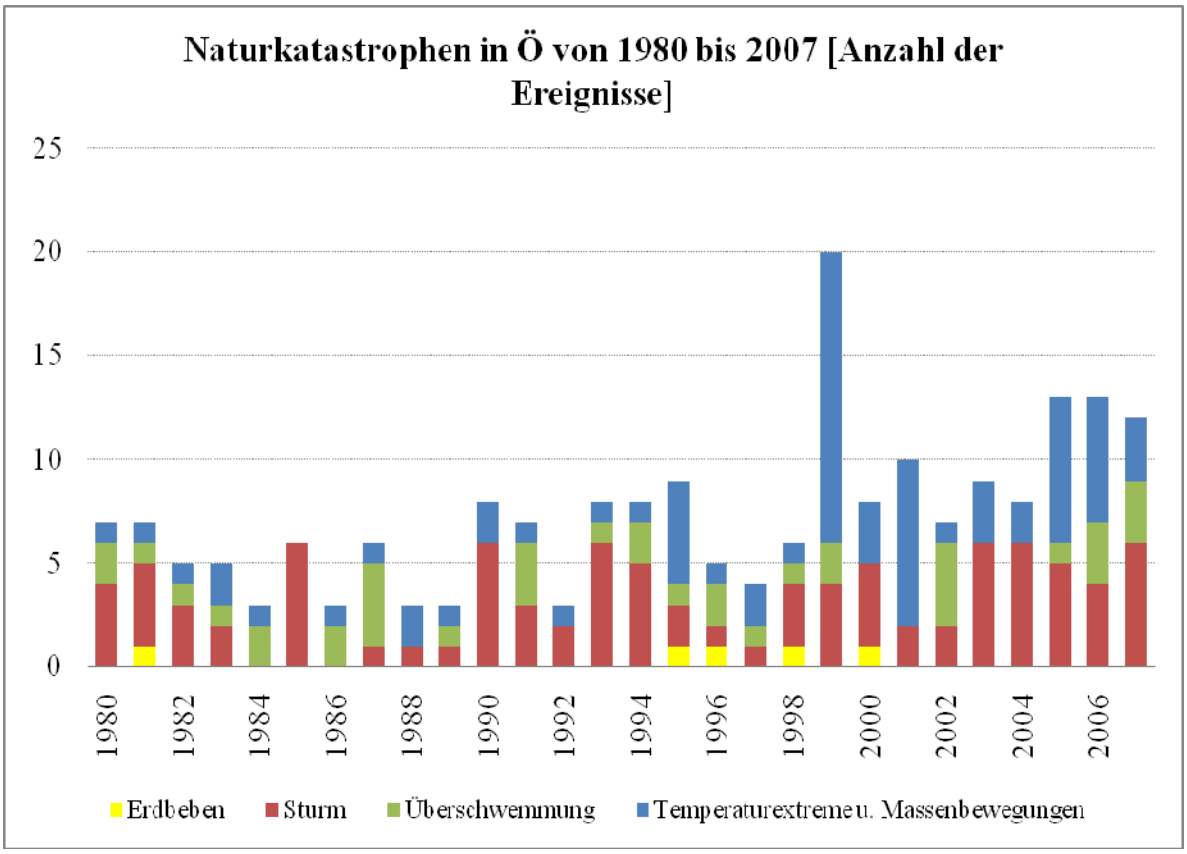
Im Zuge des Dachgeschoßausbaues sind vor den Ausbauarbeiten unbedingt versicherungstechnische Vorkehrungen zu treffen. Die Gebäudeversicherung ist zu erhöhen, so fern sie nicht sowieso von Haus aus eine entsprechend hohe Absicherung bietet. Aus der Sicht des Bauträgers ist eine sog. Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen. Um hier Zahlungsausfälle zu vermeiden, ist eine Überprüfung der Prämienzahlung angebracht. Dies ist eine vom Verwalter im Sinne der Gemeinschaft zu erledigende Arbeit. Es muss vom Bauträger die Bezahlung der Prämie nachgewiesen werden.

Sollte ein Ausbau nach BTVG erfolgen, so ist hier auf den entsprechenden Ratenplan (seit der Novelle 2008 geändert) und einen möglichst hohen Haftrücklass zu achten. Der Haftrücklass kann fast nicht hoch genug sein. Ein Beispiel aus der Praxis soll dies verdeutlichen.

Ein Jahr nach einem Ausbau kam es zu einem Wasserschaden in der darunter liegenden Wohnung. Die Ursachensuche gestaltete sich aufwendig und schwierig. Letztendlich musste der gesamte Parkettboden des Zimmers entfernt werden und es stellte sich heraus, dass bei der Verarbeitung ein Nagel in ein Leitungsrohr geschlagen wurde. Nach Behebung des Schadens musste der Parkettboden wieder hergestellt werden. Kosten der ganzen Aktion: € 12.000,-. Bei einem Vertragspreis von 300.000,- für den Ausbau sind 3% € 9.000,-. Dies bedeutet, dass bei einem Haftrücklass von 3% nicht einmal dieser „kleine“ Schaden abgedeckt ist.

[50] http://www.beweissicherungen.de/ (Zugriff: 17.1.2009)

15.3. Absicherung gegen Katastrophen



Tab. 8: Naturkatastrophen in Ö von 1980 bis 2007 [Quelle: Münchner Rück]

Ein nicht zu vernachlässigender Bereich der Absicherung sind die Naturkatastrophen. Aus obiger Grafik lässt sich erkennen, dass die Katastrophen einen Trend nach oben zeigen. Auch das Ausmaß der Zerstörung wird immer größer. Gleichzeitig sind aber nur wenige gegen solche Schäden versichert. Alleine die beiden Stürme „Paula“ und „Emma“ verursachten 2008 laut Versicherungsverband 225.000 Schadensfälle im Volumen von 275 Mio. €. Das Jahrhundert-Hochwasser 2002 errichte ein Schadensvolumen von rd. 3 Mrd. €. Nur 420 Mio. € waren versichert.

In Österreich sind Gebäude samt Inhalt nicht voll versicherbar. Die Versicherungswirtschaft versucht bei der Politik einen neuerlichen Anlauf mit einer für einen Katastrophen-Pool mit staatlicher Beteiligung. Würde eine Katastrophenversicherung als Pflichtversicherung (wie etwa die Kfz-Haftpflicht) vorgeschrieben, würde die Jahresprämie für den Einzelnen z.B. bei einer

Versicherungssumme von 300.000 € rund 60 € betragen. Damit wären alle Naturkatastrophen abgedeckt. [51]

Angesichts der Tatsache, das die Naturkatastrophen weltweit, als auch in Österreich ansteigen, ist für auch für den Dachgeschossausbau ein Absicherung zu berücksichtigen. Kein Dachgeschoßerrichter wünscht sich eine perfekte Planung, einen technisch richtigen und wirtschaftlich tragbaren Ausbau um dann u.U. wegen 60 € sein Hab und Gut zu verlieren. Was jedoch noch offen geblieben ist und politisch diskutiert werden muss, ist der Umfang der Versicherungsleistung im Schadensfalle.

[51] W. Kupec, Generali-Vorstand am 21.März 2009 im Kurierinterview.

16. Experten-Interviews

16.1. Grundlagen

Als Experte werden Menschen definiert, die ein besonderes Wissen über einen Sachverhalt besitzen. Dieses besondere Wissen soll im Experteninterview rekonstruiert werden.

Das Experteninterview zählt zu den qualitativen Methoden und ist für das Thema des Dachgeschossausbaues mE die geeignete Methode. Die Anzahl der Experten auf diesem Gebiet ist sehr gering. Die Auswahl der Personen erfolgte nach ihrem jeweiligen Wissensgebiet.

Für die Befragung wird die Methode des Gesprächsleitfadens gewählt. Es gibt dem jeweiligen Interviewpartner auf sein Fachgebiet angepasste Fragen, die offen formuliert werden und auch offen beantwortet werden. Im Gespräch wird aber dann manchmal davon abgewichen.

16.2. Auswertungsmethode

Die Interviews werden in der Form ausgewertet, dass Gemeinsamkeiten in den Aussagen festgestellt werden sollen und die Beantwortung von Fragen ähnlichen Inhalts mit unterschiedlichen Antworten verglichen werden.

16.3. Die Interviews

16.3.1. Technik und Bewertung: DI Roman Kemetter

Das Interview wurde am 17.2.2009 in einem Restaurant im 13.Bezirk mit Hr. Dipl. Ing. Kemetter durchgeführt.

Wie wird ein Rohdachboden aus Ihrer Erfahrung heraus bewertet?

Der Rohdachboden wird mit dem Kategorie D-Zins kalkuliert. Der Bewerter kann nur sehr ungenau bewerten: Bsp.: Mauer, Grundriss, bautechnische Bewertung der Decke.

Das Residualwertverfahren ist eher ungenau. Auch das Sachwertverfahren bietet keine Grundlage für eine genaue Schätzung. Die Dachkonstruktion ist auch bei der Bewertung (m^2-Wert) des Erdgeschosses schon enthalten. Realitätsnäher ist da schon die

Berechnung des ausgebauten Dachbodenvolumens in m³. Dieser Wert ist auch für Versicherungsgutachter relevant. Am realistischsten ist die Bewertung mit einer Berechnung nach folgendem Schema zu bewerkstelligen:

- Wie viel Rendite kann ich als Entwickler für den Dachbodenbauherren bei dem Projekt erzielen?
- Die Ergebnisse aus einer technische und rechtliche Due Diligence bewerten.
- Die Herstellungskosten für das Projekt ansetzen.
- Zu beachten sind auch die Kostenfaktoren an allgemeinen Teilen des Hauses, wie z.B. für den Lift. Der Lift kann für die gesamte Gemeinschaft errichtet werden. Die zweite Variante ist ein Schlüssellift, bei dem die Liftbenützer nur Eigentümer sind, welche die Errichtungskosten mitgetragen haben. Wird allerdings ein Lift mit Förderungsmitteln errichtet, muss dieser sämtlichen Personen zur Benützung zur Verfügung stehen.

Wie wird im Zuge einer Bewertung mit der Sanierung von allgemeinen Teilen des Hauses umgegangen?

Ich möchte hier im speziellen das Thema Steigleitungen aufgreifen. Diese stellen ein besonderes Problem dar. Leitungen im Altbau sind oft nicht auf dem Stand der Technik. Im Zuge der Dachbodenerrichtung müssen die Steigleitungen jedoch erneuert werden. Die Installation einer neuen Steigleitung ist mE eine Bereicherung der WEG am jeweiligen Wohnungseigentümer des Dachbodens. (zivilrechtliches Problem). Diese Kosten sollten in Form einer Vertragsgestaltung zwischen den WE und dem Dachbodenerrichter (welcher dann auch zum WE wird) geregelt sein.

Wie wird ein halbfertiger, im Bau befindlicher Dachboden, bewertet?

Die Fragestellung lautet hier: Wie hoch sind die Entwicklungskosten, um den Dachboden fertig zu stellen? Was bekomme ich in dieser Lage in einem bestimmten Ausstattungsstandard? Um eine bestimmte Rendite erwirtschaften zu können, wird aus diesen Parametern der Preis ermittelt.

16.3.2. Bewertung und Vermarktung: anonym

Das Interview wurde am 20.2.2009 in der Wohnung des Herrn T im 14.Bezirk durchgeführt. Der Interviewpartner will anonym bleiben.

Die drei wichtigsten Kriterien für eine Immobilie wird landläufig wie folgt beschrieben: Lage, Lage, Lage. Sind dies auch beim Dachboden die wichtigsten Kriterien?

Vorab wird festgehalten, dass ich hier nur von innerstädtischen Lagen spreche. Die Mindestfläche sollte bei ca. 300m² liegen. Im 1. sowie im 8. und 9. Bezirk sind auch kleinere Dachbodenausbauten möglich. Die gut zu verwertenden Objekte liegen innerhalb des Gürtels. Ein wichtiges Kriterium ist neben der Lage auch die Größe der Wohneinheiten. Abhängig von der Größe des Objektes teilen sich die Kosten des Liftes und der Stellplätze und der BK auf weniger oder mehr Einheiten auf. Bei wenigen, großen Einheiten spricht man von einem sog. Klumpenrisiko.

Ist der typische Dachgeschoßbewohner eher Eigentümer oder Mieter?

Die Frage, ob der Dachgeschossbewohner eher Mieter oder Eigentümer ist, wird eindeutig zu Gunsten des Käufers beantwortet. Die Wohnungen sind sehr individuell und Luxusobjekte und daher kaum zu vermieten. Außerdem muss bei einem Dachbodenausbau, welcher im Verkauf mit rd. 4.000€/m² angesetzt wird, mit ca. 17€/m² netto vermietet werden. Dies ist jedoch am Markt unrealistisch hoch.

Welche Bewertungsverfahren zur Beurteilung eines Dachgeschosses wenden Sie an?

Auf die Frage nach der Bewertungsmethode bei einem Dachgeschossausbau wird sofort auf das Residualwertverfahren verwiesen. Es ist immer ein Worst-Case-Szenario zu berechnen und ob bei diesem noch Kostendeckung herrscht. Ist das Objekt vermietet, wird die Bewertung mit der DCF-Methode durchgeführt. Im Falle der Bewertung eines Kaufobjektes wendet man die Residualwertmethode an.

Geht der Dachbodenausbau in Wien zurück?

Meiner Meinung nach geht der Dachgeschossausbau in Wien zurück. Die Auflagen betreffend Erdbebensicherheit verteuern den Ausbau. Die Materialkosten bzw. Baukosten sind gestiegen. Es herrscht derzeit eine Finanzkrise und somit wird die Finanzierung schwieriger und es ist auch ein höherer Eigenkapitalanteil (30 – 40%) als bisher erforderlich. Dieser Mix ist mE der Grund für den Rückgang.

Neues BTVG 2008: Schutz für den Erwerber? Welchen Einfluss sehen Sie hier in Zusammenhang mit dem DG-Ausbau?

Der Kunde fühlt sich genauso unsicher, wie vor der Novelle, weil er die Änderungen nicht kennt. Im Moment geht man mit Investitionen sehr vorsichtig um. Wenn sich der Kunde nicht sicher ist, lässt er lieber die Finger von der Sache. Bisher sind noch sehr wenige Projekte nach dem neuen BTVG im Laufen. Leute kennen weder das alte noch das neue BTVG gut und auch nicht die Unterschiede und sind daher sehr skeptisch. Was die meisten jedoch wissen ist, dass der Ratenplan besser ist, als beim alten BTVG.

16.3.3. Finanzierung: Mag. Walch

Das Interview wurde am 23.1.2009 im Büro der Invest-Kredit in der Porzellangasse durchgeführt.

Welche Sicherheiten braucht die Bank? Die Ausgangssituation ist meistens so, dass es noch keinen Grundbuchsanteil gibt.

Die Finanzierung kann erst mit Grundbucheintragung erfolgen. Sollte der Antragsteller für einen Kredit eine Projektgesellschaft sein, so ist die Sicherheit die Gesellschaft selbst. Große Firmen haben mehrere kleinere Projektgesellschaften, um das Risiko des Konkurses der ganzen Firma wegen eines Projektes auszuschalten. Wenn eine Gesellschaft in Konkurs geht, bleibt das Mutterunternehmen am Leben. Durch diese Konstellation bekommt man als neue Gesellschaft auch leichter einen Kredit, weil das Mutterunternehmen eine Sicherheit darstellt und schon mehrere Referenzprojekte vorweisen kann.

Wenn ein neu gegründetes Unternehmen bei Ihnen einen Kredit für ein Dachbodenprojekt beantragt, wie sieht es da mit der Kreditvergabe aus?

Wenn ein „Start Up- Unternehmen“ einen Kredit beantragt, ist die Situation viel schwieriger. Es müssen Sicherheiten vorgebracht werden oder das Projekt so dargestellt werden, dass schon in der Vorverwertungsphase Geld von den zukünftigen Dachgeschosseigentümern in Form einer Anzahlung lukriert wird. Diese Anzahlungen stellen dann die Sicherheit für die Bank dar.

Welche Risiken bestehen beim Dachbodenausbau?

Das hohe Risiko bei einem Dachbodenprojekt besteht in der Änderung der rechtlichen Lage (Bauordnung, OIB-Richtlinien, Euro-Code, Denkmalschutz, Fassaden, SAT-Antennen, usw.). Der Dachboden ist mE sehr anfällig für Rechtsunsicherheiten. Jedenfalls ist der Ausbau eines Dachbodens ein zeitlicher Spießrutenlauf mit vielen Hürden.

Wie wird die Bewertung aus der Sicht des Finanzierers durchgeführt?

Die Bewertung des Dachbodens, die intern erfolgt, ist das Kernstück für die Finanzierung. Dabei geht es um die Frage: Was ist der Dachboden ab der Fertigstellung wert? Und wo ist der Break-Even Point beim Verkaufspreis bzw. für den Fall der Vermietung. Welche Rendite ist im Falle einer Vermietung erzielbar?

Welcher Basiszinssatz wird bei der Finanzierung herangezogen und welche Einflussfaktoren gibt es auf den Zinssatz?

Basiszinssatz ist der EURIBOR. Im Oktober 2008 stand dieser noch bei rd. 4,80%. Derzeit bewegt er sich bei rd. 2,30% (Stand Jänner 2009). Für die Finanzierung wird der Langfristzinssatz herangezogen.

Beim Zinssatz sind 2 Schienen thematisiert:

Die Refinanzierungskosten der Banken sind derzeit (Stand: Jänner 2009) sehr hoch. Der Grund dafür ist die derzeitige Finanzkrise. Banken haben derzeit Geld, geben dieses aber nicht gerne weiter und müssen selber dafür Zinsen zahlen. Dies wirkt sich in Form einer höheren Marge aus, welche die Finanzierung im Endeffekt teurer werden lässt.

Die Situation ist vergleichbar mit dem Ölpreis: Der Rohölpreis ist so günstig wie schon lange nicht mehr. Dies wirkt sich jedoch bei der Zapfsäule für den Endverbraucher nur in wesentlich geringerem Maße aus.

Worauf achtet die Bank bei der Finanzierung besonders?

Die Bank differenziert nach juristischer Person und natürlicher Person. Bei der juristischen Person wird auf die finanzielle Tragfähigkeit des Projektes abgestellt. Die Bonität des Dachbodenerrichters steht bei einer natürlichen Person im Vordergrund. Einfacher funktioniert die Finanzierung, wenn eine Förderung hinzugenommen wird.

Weiters achtet die Bank darauf, dass ein gewisser Eigenkapitalanteil vorhanden ist. 100% werden derzeit eher nicht finanziert. 80 bis 90% sind jedoch immer noch möglich, aber nur in Kombi mit Förderung.

16.3.4. Recht: Kanzlei Dr. Broesigke / RA Dr. Irina Schiffer

Das Interview wurde am 12.2.2009 im Büro der Kanzlei Dr. Broesigke in der Gumpendorferstraße durchgeführt.

Persönliches – Ausbildung – Werdegang.

Jus-Studium, Spezialisierung auf Insolvenz- und Gesellschaftsrecht – danach Spezialisierung auf Immobilienrecht in der Kanzlei Dr. Broesigke

Welche Erfahrungen haben Sie aus rechtlicher Sicht mit dem Thema? Haben Sie im Zuge von DG-Ausbauten mitgewirkt? Welche grundlegenden Thematiken gibt es aus anwaltlicher Sicht zu erwähnen?

Dreh- und Angelpunkt ist natürlich im Vorfeld die Beschlussfassung über den Verkauf. Anschließend ergeben sich durch die Nachtragsparifizierungen Probleme mit der Anteilsverschiebung. Wurde ursprünglich die Parifizierung zum Zeitpunkt durchgeführt, als es noch einen „Altmieter“ im Hause gab und die Abrechnung nach MRG erfolgte, also nach m², so ist im Falle der Neu- bzw. Nachtragsparifizierung die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG nach Anteilen durchzuführen. Außer es wird im neu zu errichtenden Wohnungseigentumsvertrag wiederum eine abweichende Regelung getroffen, z.B. Abrechnung der Aufwendungen analog MRG.

Die Auswirkungen auf die Höhe der Betriebskosten des jeweiligen Eigentümers werden eher gering sein, eventuell kann eine Verringerung der Betriebskosten stattfinden, da einige Positionen der BK-Abrechnung unabhängig von der Anzahl der WE-Objekte sind, wie z.B. die Schädlingsbekämpfung oder auch das Ganglicht.

Ein weiterer Themenkreis ist die Lifterrichtung im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau. Da der Dachbodenerrichter von der Wiener Bauordnung dazu gezwungen wird, einen Lift zu errichten (sonst gibt es keine Benützungsbewilligung) und dies auch auf eigene Kosten durchführen muss, sind solche Lifte meist mit einem Schlüsselschalter für den Betrieb ausgestattet. Will sich jedoch ein Eigentümer nachträglich an der Mitbenutzung des Liftes beteiligen, so muss dieser sich auch an den ursprünglichen Lifterrichtungskosten beteiligen. Entweder es sind die seinerzeitigen Errichtungskosten bekannt oder diese werden mittels eines Gutachtens bewertet.

Themenbereich „Zustimmung Aller“: Wie gehen Sie damit in der Praxis um? Welche Möglichkeiten gibt es bei fehlender Zustimmung? Bsp.: 95% haben zugestimmt, eine Stimme fehlt noch und weigert sich beharrlich! Welche Wege zum Ziel gibt es (Rechtskreis §16 WEG 2002 und §52 WEG 2002)

Man kann nur versuchen, alle Eigentümer schriftlich zu erreichen. Sollte sich ein Eigentümer in Australien aufhalten, dann kann man auch dorthin zustellen. Schwierig wird es hauptsächlich nur dann, wenn Eigentümer nicht vernünftig sind und prinzipiell, egal wie vorteilhaft das Projekt Dachgeschossausbau für die Gemeinschaft ist, immer nein sagt.

Oft wird die Zustimmung auch aus Angst nicht erteilt. Ein Beispiel aus meiner Praxis sei hier erwähnt: Die Bank hat ein Projekt finanziert – es waren jedoch bei Krediteinreichung die Unterlagen gefälscht (gefälschter Lohnzettel) – mit dem erteilten Kredit wurde dann ein anderer, offener Kredit abgedeckt. Im Falle einer Firma wurde Eigenkapital vorgetäuscht und so der Kredit gewährt. Das Geld floss dann in andere Kanäle.

Deshalb sollte auch bei der Errichtung durch einen Bauträger ein BTVG-Vertrag mit entsprechenden Zahlungsmodalitäten vereinbart werden. Wenn z.B. nicht fertig gestellt wurde, gibt es kein Geld. Der bereits vom Käufer errichtete Kaufpreis bleibt auf dem

Treuhandkonto. Eine Auszahlung sollte nur nach Baufortschritt erfolgen. Bei einem Bauträger, der nicht zu mindestens die erste Bauphase aus Eigenkapital vorfinanzieren kann, sollte man sich überlegen, ob es der richtige Vertragspartner ist.

Welche haftungsrechtlichen Probleme ergeben sich? ET gegenüber DG-Errichter; ETG gegenüber Dachbodenerrichter.

Entfaltung von Schutzwirkung zu Gunsten Dritter. Deliktischer Schadenersatz nach ABGB. Wer gegenüber wem? Siehe Zeichnung + Kommentar dazu.

Welche Ausgangssituationen gibt es bzw. sind in der Praxis möglich?

a. DB ist bereits als Zubehör zu einem WE-Objekt mitparifiziert

b. DB ist allgemeiner Teil des Hauses = Regelfall

c. DB ist bereits parifiziert: 2 Möglichkeiten das ET-Objekt hat bereits einen ET oder alle sind ET (dies geht jedoch nur, wenn sämtliche ET eine PG gegründet haben, da nicht mehr als zwei natürliche Personen ET eines ET-Objektes sein dürfen).

d. Mischhaus: ET und schlichte Miteigentümer gleichzeitig in einem Haus

Der Fall c) mit der ETG als Personengesellschaft ist zwar theoretisch möglich (bei sehr kleinen ETG), kommt in der Praxis jedoch nicht vor.

Problematik der Zustimmung zu behördlichen Verfahren: die Grundabtretung muss statt gefunden haben, sonst wird keine baubehördliche Genehmigung erteilt. (vermerkt im A2-Blatt der Grundbuchsabschrift) Bsp.: Gehsteigeck ist im Eigentum der EG und muss an die Stadt Wien abgetreten werden. Klagsweg? Ist zuzustimmen, wenn keine wichtigen Interessen des Eigentümers berührt sind? Wie geht man hier vor? Ersetzung durch den Außerstreitrichter? (§52 WEG 2002). Jeder Einzelne muss seine Zustimmung erteilen (Sinn: es sollen keine unbebaubaren Grundstücke verbleiben); Abteilungsbewilligung oft schwer: Stadt Wien ist sehr langsam bis untätig, will man als Projektant jedoch was machen, so ist man im Zugzwang und muss nun die Zustimmung von allen einholen.

Nicht nach § 52 WEG (Außerstreitverfahren) klagen, sondern auf zivilrechtlichen Wege.

Beispiel aus einem Kaufvertrag: Der Mehrheitseigentümer, der jedoch die Wohnungen abverkauft und mittlerweile keine Anteile mehr an der Liegenschaft besitzt, hat sich in den seinerzeitigen Kaufverträgen eine Ermächtigung unterschreiben lassen, alle mit dem Ausbau des Daches erforderlichen Maßnahmen (Einreichung der Baupläne, Erklärungen abzugeben, Bescheide entgegen zu nehmen, erforderlich Unterschriften zu leisten, Vertretung gegenüber Dritte, usw. usf.) durchzuführen. Ist dies eine zulässige Vereinbarung in einem Kaufvertrag?

Diese Formulierung wäre eine unzulässige Vereinbarung nach § 38 WEG. Die Frage ist auch, ob es im WE-Vertrag eine Bestimmung gibt. Da dies jedoch nicht der Fall ist und auch im NW-Gutachten der Dachboden als allgemeiner Teil des Hauses ausgewiesen ist, ist die Vereinbarung in den nachfolgenden Kaufverträgen, die ja erst nach den WE-Vertrag entstehen konnten, unzulässig. Diese Vereinbarung wird vor Gericht nicht halten.

Ab wann muss der Dachbodeneigentümer die Betriebskosten und den Reparaturfonds bezahlen? Wann muss die Verwaltung die Vorschreibung machen bzw. verwaltungstechnisch das ganze Haus geändert werden. Da sich die Anteile jedes ET ändern, kommt es zu einer Verschiebung.

Betriebskosten ab Benutzbarkeit, Reparaturfonds ab entstehen des Grundbuchanteiles. Der, der im Grundbuch steht, hat zu zahlen. Im §32 WEG ist genau definiert, wie zu zahlen ist (….im Verhältnis der Miteigentumsanteile…. BK + RL!), im § 2 Abs. 5 ist definiert wer Miteigentümer ist. Diese Regelungen im § 32 iVm § 2 Abs. 5 sind eindeutig so, dass der Dachbodeneigentümer sofort ab Vorhandensein der Grundbucheintragung zur Zahlung von BK und Rep.Fonds verpflichtet ist. Ein Fall aus der Praxis ist mir bekannt – der Dachbodeneigentümer hat dann nachgezahlt.

Geht der DG-Ausbau zurück?

Im Luxussegment wird er nicht zurückgehen, im mittleren Segment eher schon.

16.3.5. Baurecht: SR DI Hermann Wedenig

Das Interview wurde am 25.8.2008 im Büro von Hr. SR Dipl. Ing. Wedenig in der Muthgasse 62 durchgeführt.

Inwiefern ist bei einem Dachbodenausbau ein wirtschaftlicher Erfolg absehbar bzw. steuerbar?

Die Wirtschaftlichkeit ist sehr stark abhängig von der Frage der Statik. Wie erfolgt die Lastableitung der tragenden Wände? Muss die Mörteldruckfestigkeit verbessert werden? Grundsätzlich ist der Ausbau auch eine Frage des Volumens. In den MA37 – Merkblättern www.bauen.wien.at sind die Richtlinien nachlesbar. In der ÖNORM B4015 – Leichtbauweise heißt Stahl/Holzkonstruktion.

Europäische Normen stellen eine Verschärfung (z.B. wegen der Erdbebensicherheit) dar. WBO ab 1.1.2009 oder sofort?

Aktueller Stand der Technik ist die Norm. Mit 31.12.2008 müssen die Normen zurückgezogen werden und der neue EOROCODE kommt zum tragen.

Nationale gibt es verschiedene Anwendungsfälle, da es verschiedene Erdbebenstärken gibt. Die Berücksichtigung des Altbaus findet in der ÖNORM B4015 statt. Euro-Nomen stellen auf Neubau ab.

Wie erzielt man eine möglichst große Kubatur bzw. m²-Anzahl?

Die Bauklassen laut dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maximal ausnutzen

Warum sind Projekte bisher gescheitert?

Weil die Bauten nicht konsensgemäß sind und abweichend von den Bebauungsbestimmungen. Die Bewilligungsverfahren nicht ordentlich abgewickelt wurden. Eine dingliche Wirkung gegen die WEG nicht mit Klage auf Zustimmung durchgeführt wurde.

Ein Aufzug ist laut WBO bei mehr als 2 Hauptgeschossen erforderlich. Ist es möglich, analog zum Wiener Garagengesetz auch bei Nichteinbau eines Aufzuges eine Ausgleichszahlung zu leisten?

Bauliche Änderung (Einbau, Umbau, Zubau), §106a (alt) Barrierefreiheit, §68 Abs 1…wenn technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar. Mehr als 5% der Kosten des Ausbaues.

Mit welchen „Tricks“ kann man den Erfolg fördern?

Als Beispiel möchte ich hier ein Haus erwähnen bei welchem die Nachbarliegenschaft einen Handymast montiert hat. Die Interessenten für den Dachboden haben dies bei der Begehung bemerkt und kritisiert. Als Lösung wurde dann das Telekommunikationsunternehmen ausgeforscht und kontaktiert. Die Unterlagen für die Anlage wurden angefordert in Bezug auf die Antenne. Beim Verkauf wurde dann das Gutachten und eine Beschreibung von dem Telekomunternehmen beilegt mit dem Hinweis, dass die Abstrahlung das Haus nicht berührt.

Ab welcher Größe ist ein DG-Ausbau sinnvoll?

Da gibt es keine Einschränkungen. Auch ein kleiner DG-Ausbau kann sinnvoll sein.

Einsatz der MA25 bei DG-Ausbau

Meistens läuft alles über den Wohnfonds Wien (bei Förderungen). Der Einsatz beschränkt sich auf den Fall der Wärmedämmung, den Einbau von Bädern und den WC-Einbau.

Welche Fehler treten in der Praxis beim Ausbau auf?

Es kann die Vollmacht eines Eigentümers zurückgezogen werden. Es kann auch ein Nachbar sein.

Wie lange dauert es ihrer Erfahrung nach von der Bauverhandlung bis zu Bewilligung?

Die Planung dauert ca. 2 bis 3 Monate – danach Einreichung – 4 bis 8 Monate bis zur Baubewilligung.

Wird es im Bereich Dachgeschoss, so wie z.B. bei Einfamilienhäusern, auch in Richtung Passivhausstandard gehen?

Passivhausstandard ist im DG eher ungewöhnlich. Ist derzeit noch eine Frage der Kosten.

Was ist aus baurechtlicher Sicht über das Thema Lichtverhältnisse zu erwähnen?

Es sind auf jeden Fall die Lichtverhältnisse im Hof zu beachten: Wenn beispielsweise die Widmung bis zur Hauskante geht, dann kann man hinten genauso hoch wie vorne bauen!

Die große Angst der Wohnungseigentümer beim Ausbau: Wie kann man ihnen die Angst nehmen?

Den Eigentümern respektive den Bewohnern des letzten Geschosses kann man die Angst nhemen indem man ihnen erklärt, den Trittschall im letzten Geschoss besser auszuführen, als es in der Vorschrift steht. Derzeit beträgt dieser Schallpegel 46dB. Man kann dann dem Eigentümer vertraglich zusichern, dass dieser wert in der tatsächlichen Ausführung um 10% besser ist, wenn er zustimmt.

Geht der DG-Ausbau zurück?

Es herrscht nur eine Torschlusspanik. Alle reichen ein, es stimmt nicht, dass die statischen Anforderungen ab 1.1.2009 strenger werden. Sie sind jetzt schon ausreichend.

Beispiel aus der eigenen Praxis: Haus wird parifiziert – DG wird verkauft – Käufer verkauft weiter an einen Bauträger – dieser findet 2 Endverbraucher – Beginn des DG-Ausbaues – Abdecken des Daches- Katastrophe_ keiner tut etwas (weder Feuerwehr noch Stadt Wien) – Baufirma geht in Konkurs – eine Käuferin taucht unter.

In diesem Fall kann man nur Sofortmaßnahmen setzen.

Allgemeines: Hofgebäude: Baubewilligung erloschen; Hinterer Trakt hat bei einem H-Trakter eine besondere Bebauungsbestimmung, dass nur auf BKL2 gebaut werden darf, vorne auf BKL 3.

Gültigkeitsdauer § 70 oder § 71; § 74 lesen Bewilligung nach § 70; 4 Jahre ab Rechtskraft, gemäß § 71 nur 2 Jahre. Anzeige: Entfernungsauftrag, Unterschrift! Hinterer Trakt: von 33 Grad auf 45 Grad gehen.

Gibt es Ihrer Meinung nach einen bestimmten Trend im Bereich der Ausführung von Dachgeschosswohnungen?

Split-Level-Wohnungen im DG-Bereich sind eher nicht gefragt.

16.3.6. Ing. Karl Kambach (Baupolizei MA37)

Das Interview wurde am 17.2.2009 im Büro von Hr. Ing. Kambach in der Dresdnerstraße 73-75 durchgeführt.

Werden die Dachgeschoßausbauten in Wien ausschließlich von der MA37-S geprüft?

Nein. Es können auch die Bezirksstellen, sofern sie sich das zutrauen, selbst entscheiden, ob der Dachgeschoßausbau genehmigt wird oder nicht. Wenn sich der zuständige Kollege unsicher ist, dann sendet er die Unterlagen zur MA 37-S zwecks Überprüfung.

Wie läuft eine Einreichung bei der MA37 ab? Was sind die Voraussetzungen im Besonderen in Bezug auf ein WEG-Haus?

Ich möchte hier ein wenig Werbung für die Baupolizei machen. Auf der Homepage www.bauen.wien.at findet man im Downloadbereich die Merkblätter der MA37 für Baueinreichungen. Auch das Merkblatt in Zusammenhang mit Wohnungseigentümergemeinschaften ist gelistet. Es ist darin enthalten, das für eine baubewilligungspflichtige Einreichung, wie es der Dachboden oder auch der Lift sind, der Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft plus ein Nachweis, dass die überstimmte Minderheit nicht innerhalb von 3 bzw. 6 Monaten das Gericht angerufen hat.

Wie weißt man der Baubehörde dies nach?

Ganz einfach. Man geht zum Gericht und lässt sich bestätigen, dass kein Überstimmter der Minderheit schriftlich etwas geäußert hat. Voraussetzung ist natürlich die vorher

korrekt durchgeführte Befragung der Miteigentümer und der richtig durchgeführte Aushang sowie Einhaltung der Fristen.

Die WBO in der derzeitig gültigen Novell die OIB-Richtlinien, die Techniknovellen, die Erdbebennorm fordern von Dachgeschossausbauer schon einiges an Auflagen, um überhaupt einen Ausbau durchführen zu können. Es muss das Haus ertüchtigt werden in Form von sog. kompensatorischen Maßnahmen, während bestehende Gebäude, die nicht ausgebaut werden, diese Auflagen nicht erfüllen müssen. Wie stehen Sie zu dieser Darstellung?

Ein bestehendes Gebäude muss ex lege sowieso lt. § 129 WBO (Benützung und Erhaltung der Gebäude) ertüchtigt werden und diese Auflagen sind zu erfüllen. D.h., dass ein bestehendes Gebäude dieselben Auflagen zu erfüllen hat, wie ein Gebäude, bei welchem das Dachgeschoß ausgebaut wird.

Im Zuge eines Dachgeschossausbaues muss lt. Wiener Garagengesetz auch ein Stellplatz geschaffen werden. Wie sieht es da mit der Zahlung der Ausgleichsabgabe aus? Muss dies immer anerkannt werden? Ich habe im Zuge meiner Diplomarbeit schon von jemanden gehört dass er lieber die Abgabe zahlt, weil diese immer noch wesentlich günstiger sei, als z.B. im Erdgeschoss eine Wohnung zu opfern und einen Stellplatz zu errichten.

Also wenn die Aufrechnung (Zusammenlegung von Wohnungen und damit gleichbleibende Anzahl von Wohneinheiten im Zuge des Ausbaues) nicht anerkannt wird, was auch möglich ist, dann muss ein Platz geschaffen werden. In erster Linie ist immer der Stellplatz zu schaffen. Nur wenn dies aus Platzgründen nicht möglich ist oder unwirtschaftlich, dann kann man die Ausgleichsabgabe zahlen. Bei der Unwirtschaftlichkeit geht man vom Doppelten der Ausgleichsabgabe aus. Dies können Sie im § 40 Abs. 2 Wiener Garagengesetz nachlesen bzw. die Höhe der Ausgleichsabgabe ist im § 42 des Wiener Garagengesetzes dargestellt.

Wenn bei Ausbau nun im Erdgeschoss Fläche geopfert wird um einen Stellplatz zu schaffen, dann verschwindet ja auf der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stellplatz. Ist dies im Sinne des Erfinders: einen Stellplatz schaffen, einen auf der Straße vernichten?

Man findet im § 5 des Wiener Garagengesetzes (Rücksicht auf die Verkehrsverhältnisse) eine Regelung. Es müssen mehr Stellplätze geschaffen werden, als auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch die Herstellung der Einfahrt untergehen.

Wie ist Ihre Erfahrung beim Dachgeschossausbau im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Gebäuden?

Ich würde schon sehr früh Kontakt mit dem Bundesdenkmalamt aufnehmen. In einer Schutzzone kommt es ganz allgemein auch auf das Erscheinungsbild an.

Ich habe kürzlich einen Dachgeschossausbau gesehen, relativ neu, darunterliegend vier Regelgeschoße und keinen Aufzug. Wie ist dies möglich?

Das ist möglich, wenn es u.U. ein Dachgeschosseinbau ist. Das Aufzugsgesetz ist jedoch restriktiver geworden.

Wie sieht es mit neuerlichen Novellen aus?

Also die Zeiträume, in denen novelliert wird, werden immer kürzer.

Könnten Sie mir einen Kontakt zur MA37-S herstellen?

Gehen Sie in den 4. Stock zu Herrn DI Steller. Er wird Ihnen zu Fragen der Statik bessere Auskünfte geben können, als ich.

16.3.7. MA37-S: DI Steller

Das Interview wurde am 17.2.2009 im Büro von Hr. Dipl. Ing. Steller in der Dresdnerstraße 73-75 durchgeführt.

Vielen Dank für den sehr kurzfristigen Termin. Was genau sind die statischen Maßnahmen beim Dachgeschossausbau im Altbau?

Die wesentlichen Dinge, wenn wir uns hier auf den Ausbau mir unerheblicher Lastauftragung beschränken, sind die schubsteife Ausführung der letzten Geschossdecke. Im Altbau sind diese Decken meistens sog. Dippelbaumdecken, das bedeutet, die Bäume liegen Mann an Mann, also direkt nebeneinander. Obwohl sie miteinander verbunden sind, gilt dies nicht als schubsteife Ausführung. Weiters muss auch noch ein Nachweis über die Mörteldruckfestigkeit erbracht werden. Dies geschieht

durch Entnahme an verschiedene Stellen des Gebäudes und Untersuchung im Labor. Ein erfahrenerer Baumeister kann es auch durch Auskratzen einer Fuge abschätzen, wie hoch die Druckfestigkeit ist. Die Vorgabe lautet jedenfalls mind. 1N/mm². Weiteres finden Sie in den Merkblättern zum Ausbau. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass die Merkblätter nicht den Stand der Technik repräsentieren.

Was muss man also machen, um eine schubsteife Decke zu erreichen?

Zuerst muss man die Dippelbaumdecke freilegen. Dann werden die Bäume untersucht. Danach wird dann eine Folie aufgebracht und eine Stahlbetonplatte eingebracht. Nach der Austrocknung ist nicht mit einer Schädigung des Holzes in Form von Fäulnis oder ähnlichen zum rechnen.

Was können Sie mir über die Eurocode-Norm erzählen?

Die Eurocodes sind die Nachfolgenorm der ÖNORM B 3350. Die Bezeichnung der Norm lautet EN 1996-1-1. Am besten die Norm besorgen und lesen. Ist aber ähnlich der ÖNORM. Eventuell finden Sie auf der TU entsprechendes. Auch die Kammerseite der Architekten (www.wien.arching.at im Bereich Rechtsservice - Erläuterungen) kann ihnen u.U. noch Informationen liefern.

Worauf beruht die Annahme, dass es bald ein Erdbeben geben wird, welche die Häuser zum Einstürzen bringt?

Lt. Wahrscheinlichkeitsrechnung wird eines von einer Million Häusern bei einem Erbeben (bei gleichem Lastfall) einstürzen. Das Bemessungserdbeben findet alle 50 Jahre mit einer Überschreitung von 10% statt. Aus den Regeln der Wahrscheinlichkeitsrechnung lässt sich daher eine Widerkehrperiode von 475 Jahren errechnen.

Wie sieht es derzeit mit Dachgeschossausbauten im Bereich erhebliche Lastauftragung aus?

Dies geht nur bei einem leeren Haus. Im wesentlichen muss ein Stahlbeton-Skelett errichtet werden und jede Decke schubsteif ausgeführt werden. Das ist eher schon im unwirtschaftlichen Bereich angesiedelt.

16.3.8. Bautechnik: BM Ing. Haindl

Interview geführt am 22.8.2008: im 3. Bezirk

Was sind derzeit die Problematiken beim Ausbau eines Dachgeschosses?

Die Problematiken beim Ausbau eines Dachbodens sind in den erhöhten Anforderungen der Wiener Bauordnung gegeben, die sich noch dazu ständig verändern und angepasst werden. Immer neue Auflagen, wie z.B. die Statik im Zusammenhang mit der Erdbebensicherheit, erhöhen die Kosten und erschweren bzw. behindern den Dachgeschoßausbau sehr stark und treiben die Kosten in die Höhe. Die erhöhten Kosten kommen auch aus dem Bereich Schulung der Mitarbeiter, da diese sich mit den neuen Auflagen erst auseinandersetzen müssen, Kurse besuchen, Normen studieren und Verordnungen lesen sowie umsetzen müssen. Meistens kann dies jedoch nicht an den Kunden weitergegeben werden.

Wie sieht es derzeit mit der Dauer bei Einreichungen aus?

Die Einreichdauer hat sich in den letzten Jahren um einiges verlängert und wird in Zukunft auch nicht kürzer werden. Was vor 10 Jahren noch mit viel weniger Wissen gut und schnell funktioniert hat, geht heute nur noch mit sehr hohem Wissensstand und erhöhtem Zeitaufwand. Der Stundenaufwand für die Planung und Einreichung eines Dachgeschoßprojektes hat sich um rund 150% vergrößert.

16.3.9. Projektierung/Bauausführung: Ilse Hacker

Interview mit Fr. Ilse Hacker / Baufirma I.Schmid am 3.9.2008 im 19. Bezirk

Wie sind Sie bisher mit dem Thema Dachgeschoss in Berührung gekommen?

Ich habe seinerzeit mit meinem Mann, der leider schon verstorben ist, ca. 50 Dachgeschossausbauten durchgeführt. Wir hatten eine Baufirma, die zeitweise bis zu 70 Leute beschäftigt hatte. Im WEG-Bereich war die Anzahl der Ausbauten sehr gering, da es sehr oft nicht zur einstimmigen Beschlussfassung kam und sich die Projekte endlos verzögerten bzw. scheiterten. Wir haben hauptsächlich im Zinshausbereich die

Dachgeschosse ausgebaut. Großprojekte waren: Mc Donalds, Singerstraße, Luegerring (Alte Stadtmauer)

Was gibt es für Besonderheiten beim Dachgeschossausbau im Bereich der Einreichung / Statik?

Meines Wissens ist momentan die Hürde Nr. 1 Herr Dr. Schally von der MA37-S, die zuständige Abteilung der Baupolizei für die Statik. Er hat sogar schon einige Zivilingenieure geklagt, wegen der Verletzung der Sorgfaltspflicht. Der ZV-Ing. muss ständig kontrollieren auf die Richtigkeit.

Wie lange dauert es von der Einreichung bis zur Fertigstellung?

Im Regelfall sind von der Einreichung bis zur Baubewilligung 3 bis 4 Planwechsel. Es ist jedes Mal eine Zustimmung sämtlicher Eigentümer notwendig. Bei solchen Projekten ist es besser, wenn man eine Vollmacht von den Eigentümern hat, welche beschränkt ist zur Vertretung vor den Baubehörden, damit man z.B. auch die erforderliche Liftbewilligung später durchführen kann und nicht wieder alle Unterschriften sammeln muss.

Wo wird der Lift eingebaut und welche Erfahrungen haben Sie im Bereich Lifteinbau?

Der Lift ist ein sehr wichtiges Thema für die Wohnungseigentümer. Der Lift muss auch behindertengerecht gebaut werden, auch wenn kein Behinderter auf der Liegenschaft wohnt. Der Lift sollte erst nach der Dachbodenübergabe freigegeben werden.

Gibt es ein Rezept, Vorgangsweise, Tipps für den richtigen Ablauf eines Dachgeschoss-Projektes?

Ja: Ein Konzept erstellen – einen Statiker engagieren – die MA19 in das Projekt miteinbeziehen – mit der Baupolizei Kontakt aufnehmen – eine Vorstatik durchführen. Den Wärme- und Schallschutz rechnet der Bauphysiker aus. Es muss alles auf dem Einreichplan ersichtlich sein (Prüfingenieur)

Warum werden sehr viele Dachgeschosseinreichungen abgelehnt?

Dr. Schally hat im Prinzip einen Aufhänger: in der Barnabitengasse ist vor geraumer Zeit einmal ein Haus gekippt. Er will aus dieser Erfahrung heraus deshalb nur mehr Dachgeschoss-Ausbauten der Variante „schwer“.

Welche hauptsächlichen Probleme sehen Sie im Dachgeschossausbau?

Es geht nicht ohne Schäden ab. Vor Baubeginn muss unbedingt eine Beweissicherung gemacht werden (Fotos, Protokolle). Ein Bauschadenversicherung vor Baubeginn abzuschließen, wäre auch empfehlenswert bzw. eine Bauherrenversicherung. Unbedingt notwendig ist eine Aufsicht der Bauarbeiter. Die größten Probleme gibt es, wenn Beschwerden kommen, dass die Bauarbeiter irgendwo ihre Notdurft verrichten (unbedingt für ein Bau-WC sorgen) oder durch ihr Verhalten unangenehm auffallen. Weiters ist noch die gesamte Baustelleneinrichtung von großer Bedeutung, um Streitigkeiten zu vermeiden. Baustromzähler, ein eigener Wasserzähler, ein Aufenthaltsraum für die Arbeiter (meist wird hierfür ein Kellerabteil geopfert) und ein gut gesichertes (versperrbares) Lager, da der Schwund auf der Baustelle sehr groß ist. Besonders gilt dies für Werkzeug aber auch Baumaterial. Diebstahl am Bau kommt sehr oft vor, wenn das _Material bzw. Werkzeug nicht versperrt gelagert wird.

Themenbereich Bauverhandlung vor Baubeginn:

Vor der Bauverhandlung sollte man möglichst jeden Kontakt mit den Anrainern vermeiden. Wenn der Einspruch unbegründet ist, schmettert ihn die Baupolizei sowieso ab. Aus meiner Erfahrung sind die meisten Einsprüche nicht begründet und man hat dann bei der Bauverhandlung gute Chancen, das Projekt durchzubringen.

Sind Anrainerrechte verzichtbare Rechte? (ABGB)

Hinauszögern ist auf alle Fälle möglich und wird auch praktiziert.

Welche Erwartungen hat ein Dachgeschossbewohner?

Er will auf jeden Fall eine Terrasse und muss ins Freie sehen können. Daher sind auch eher Gaupen als Dachflächenfenster gefragt. Auch die Maisonett-Wohnung ist immer noch gefragt.

Bautechnisches:

Decke: Bei einer Betondecke ist es wichtig, eine Verankerung durch Zapfen in der Dippelbaumdecke auszuführen. Es gibt die Problematik des Schwitzens im Holz und keine Atmungsaktivität durch die Betondecke. Daraus resultiert dann eine Fäulnis des Holzes. Die Luft konnte bisher durch das Dach entweichen. Dies wird nun behindert und es kommt in der Folge zu Schimmel/Pilzen.

Eine weitere Möglichkeit der Konstruktion für die letzte Geschossdecke ist die Trapezblechkonstruktion. Diese entlastet die bestehende Dippelbaudecke und es sind Luftpolster dazwischen. Dies ist für die Luft besser, jedoch ist dies Konstruktion teuer. Die Beschüttung wird meist belassen. Man nennt diese Bleche im Fachjargon auch Thyssenbleche (=Trapezbleche). Hersteller sind die Firmen Hösch und Frankstahl.

Bei guter Isolierung und Gaupen statt Dachflächenfenstern (wenn, dann nur in Nebenräumen) ist keine Klimaanlage erforderlich. Gut ist für die Belichtung auch noch eine seitliche Verglasung der Gaupen.

Thema Geld

Dachgeschosseigentümer haben Geld. Rund 20% haben mit Förderung gearbeitet. Es handelt sich meist um Personen der gehobenen Schicht, wie Ärzte, usw.

16.3.10. Hausverwaltung: DI Georg Wiesbauer

Das Interview wurde am 15.12.2008 im Büro der Hausverwaltung Wiesbauer in 1070 Wien, Burggasse 33, mit Hr. Dipl.-Ing. Wiesbauer durchgeführt.

Wie hoch schätzen Sie das Ausbaupotenzial in Wien?

Im 1.Bezirk schätze ich ist es immer noch gut. In den Bezirken 2 bis 9 eher mäßig und in den äußeren Bezirken als schlecht.

Prinzipiell schätze ich das Ausbaupotenzial sehr hoch ein, jedoch ist die Umsetzung sehr schwierig. Die Kosten für einen Ausbau würde ich mit ca. 1.480€/m² (inkl. Dach bei 1,5Geschoßen) angeben.

Worauf ist aus Ihrer Sicht beim Dachgeschossausbau zu achten?

Auf jeden Fall auf die aktuelle Bauordnung. Details, die zu beachten sind: Die Lichthofüberbauung – sie stellt eine große Veränderung dar, weil der Lichthof ein Teil außerhalb des Gebäudes ist. Die bedeutet, dass die sog. große Statik erforderlich ist, die sehr aufwendig ist. Untergang eines Bestandobjektes.

Warum sind Dachgeschoss-Projekte bisher gescheitert?

Es gibt immer wieder große WEG-Probleme, die fast nicht lösbar sind, da in jeder WEG ein Querulant sitzt. Zweites Großproblem sind die Kosten und auch die Bauordnung dar. Dritter Bereich ist dann die Fertigstellungsanzeige. Kleinkriegsschauplätze sind noch allgemeine Flächen, Baumängel und Wohnungseigentümerwechsel. Der neue Eigentümer ist uU ein Spekulant. Die bisherige Vollmacht des Voreigentümers gilt nicht mehr und der Spekulant kommt mit Geldforderungen.

Die Kernfrage im WEG ist jedoch: Wer will den Dachgeschossausbau eigentlich haben? Wenn ein Beschluss mit einer unwiderruflichen Vollmacht gemacht wir, so ist diese Vollmacht auch nur 3 Jahre gültig (Spezialvollmacht). Es ist ein neues Nutzwertgutachten erforderlich und ein neuer Wohnungseigentumsvertrag (Nachtrag – mit diesem beginnen, alle Unterschriften müssen geleistet werden). Die Aufteilung der Kosten sollte auch im WE-Vertrag verbüchert werden.

Ab welcher Größe ist aus Ihrer Sicht ein Dachgeschossausbau sinnvoll?

Bei ca. 800 bis 1.000 m² WNFL bei frei finanzierten, bei geförderten auch weniger. Luxus wäre z.B. ein Flachdach mit 40 cm Dämmung.

Welche Fehler aus Ihrer Praxis gibt es beim DB-Ausbau?

Der größte Fehler meiner Ansicht ist der billige Pfusch! Schwere Baumängel, fehlende Fertigstellung, Konkurs des Bauträgers. Als Beispiel sei hier ein Dachausbau in der Rechten Wienzeile genannt. Er ist ca. 10 Jahre alt und extrem schlecht isoliert worden. Der Ausbau kann jetzt nur mehr abgebrochen werden. Soweit zum Thema „billig bauen“.

Erfahrungen im Zinshaus/WEG-Haus?

Ganz wichtig ist die örtliche Bauaufsicht (ÖBA). Des weiteren sind Konkurse sehr gefährlich. Hier ist besonders die Rechtsnachfolge oft sehr problematisch. Die Planung stellt auch noch ein sehr wichtiges Kernthema dar. Viele wollen eigentlich nur Kaufen und sind sich der Haftung nicht im Klaren. Als Bespiel für die Wirtschaftlichkeit von Projekten nachfolgende, einfache Rechnung:

300,00 m² WNFL

Kaufpreis	300,00 €/m²	€ 90.000,00
Herstellkosten	1500,00 €/m²	€ 450.000,00
Ust. von den HK	20%	€ 90.000,00
Nebenkosten von HK	10%	€ 45.000,00
Summe		€ 675.000,00
Selbstkostenpreis		2250,00 €/m²
Verkaufspreis	3000,00 €/m²	€ 900.000,00
Projektgewinn		**€ 225.000,00**

Tab. 9: Berechnung Projektgewinn [Quelle: DI Wiesbauer/HV Wiesbauer]

Bemerkung: Kosten haben mit Qualität nichts zu tun. Besser ist es, in eine gute Ausschreibung und eine örtliche Bauaufsicht zu investieren!

Geht der DG-Ausbau in Wien zurück?

JA! Es gibt zwar viele Aufträge. Diese werden aber nicht durchgeführt.

Ein Beispiel mit der Bitte um Kommentar: Haus wird parifiziert – DG wird verkauft – Käufer verkauft weiter an einen Bauträger – dieser findet seinerseits wieder einen Endverbraucher – der DG-Ausbau startet mit dem Abdecken des Daches – es kommt durch Regen zu massiven Wasserschäden des obersten Stockwerkes – die Baufirma geht in Konkurs – Käufer des DG taucht unter.

Die WEGler weinen… Der Verwalter arbeitet…

Die Bauvorschriften für Dachgeschosse wurden massiv verschärft. Welche Folgen hat dies?

Weniger und schlechtere Ausbauten. Keine DG-Ausbauten sondern Herstellung von Dachterrassen.

Wie kann es sein, dass trotz der erteilten Baubewilligung nicht gebaut werden darf?

Im WEG und der WBO ist alles möglich! Verkaufen kann die WEG nur mit Planung. Die Baubewilligung ist nichts anderes als ein Angebotsinstrument. Praktisch der erste Schritt in einem solchen Projekt. Ohne die erteilte Baubewilligung kann gar nicht verkauft werden.

Um welche Verschärfungen handelt es sich und warum sind die Auflagen so hoch?

Bombenangriff - Krieg

Gab es in jüngerer Vergangenheit Einstürze von Gebäuden mit Dachgeschoss-Ausbau?

Einstürze sind mir nicht bekannt. Kenne nur einen Fall, wo sich im Dachstuhl Kondenswasser gebildet hat und der Dachstuhl dann in weiterer Folge zum modern begonnen hat. Die einzige Möglichkeit war der Totalabriss und Neubau!

Wie geht's weiter? Es scheint, als ob der DG-Ausbau in Wien auf Grund der hohen Auflagen unwirtschaftlich geworden ist bzw. unmöglich ist. Ist der Dachgeschossausbau in Wien tot?

Nein, aber teurer und schlechter. Außerdem ist das Wohnklima schlecht. Favela am Dach!

Sonstige Bemerkungen:

Das Wohnklima ist im Dachgeschoss nicht optimal, deshalb werden sehr oft Klimaanlagen installiert. Dadurch entstehen wiederum surrende Geräusche – man wohnt ganz einfach nicht unter dem Dach. Früher wohnten nur Studenten unterm Dach. In Einfamilienhäuser dienen die Dachgeschosse (Mansarden) meist als Kinderzimmer. Die Kosten sind sehr hoch, wenn man es ordentlich macht (mind. 40cm Dämmung der letzten Geschoßdecke und 25cm Dachdämmung).

Generelles Problem bei DG-Ausbauten: Es gibt viel zu wenig Vorplanung. Die erteilten Vollmachten der Eigentümer passen nicht. Es wurde keine ordentliche Ausschreibung gemacht. Und es gab keine örtliche Bauaufsicht.

Betreffend Verwalterhonorar: mangels Vereinbarung kann man nur ortsübliches Honorar verlangen. Das doppelte Honorar, wie es manche Verwalter im WEG praktizieren, ist ortsunüblich, das Honorar gründet nicht auf einem Vertrag.

16.3.11. Finanzierung/Bewertung: Mag. Arno Engel

Gesprächsleitfaden: Finanzierung eines Dachbodens im WEG-Haus

Zur eigenen Person: Ausbildung (welche Studienrichtung), Erfahrungen in der Finanzierung, bisherige Tätigkeiten, bisher finanzierte Projekte im DG-Bereich,…

BWL-Studium in Graz (Bankbetriebslehre und Wertpapieranalyse, Programmierer für Software im Versicherungsmaklerbereich, danach 5 Jahre selbständig im Bereich Immobilienfinanzierungen, seit Aug. 2008 bei der S-Immo

Warum sind Projekte bisher gescheitert?

Fehlende Baugenehmigung, Eigenmittelbedarf nicht vorhanden oder zu gering (bankenabhängig). Projekte rechnen sich erst nach der Fertigstellung.

Wie unterscheidet sich die Finanzierung eines Dachbodens im Vergleich zu einer herkömmlichen Finanzierung (z.B. ET-Wohnung, Einfamilienhaus, Zinshaus,…)? Auch im Hinblick auf den fehlenden GB-Körper, der meist zur Belastung für die Bank dient.

Dachbodenfinanzierungen sind meist Kommerz-Finanzierungen, d.h., es wird in der Bank in einer anderen Abteilung über die Kreditvergabe entschieden, als ein Privatkundenkredit. Die Genehmigung ist bei einem Kommerz-Kunden-Kredit m einiges schwieriger, da Eigenmittel erforderlich sind oder zumindest ein wesentlich höherer Anteil als bei einem Privatkundenkredit erforderlich ist. Im Privatbereich sind bis zu 100% des Kaufpreises finanzierbar (zumindest die Nebenkosten müssen vorhanden sein!). Bei einem Bausparkassenkredit darf per Bausparkassengesetz nicht mehr als 80% des Kaufpreises finanziert werden. Banken können prinzipiell so weit sie wollen finanzieren. Derzeit wird z.B. von der Erste- Bank am meisten finanziert. Bis zum doppelten Betrag von 80% des Kaufpreises, also defacto 160% des Kaufpreises (80% vom Kaufpreis + Verdoppelung für die Nebenkosten + die noch erforderlichen Baukosten). Für die Bank darf der Blankoanteil 50% nicht überschreiten.

Die Finanzierung kann bei einer erforderlichen Sicherstellung durch das Grundbuch erst dann erfolgen, wenn der Grundbuchanteil auch vorhanden ist. Normalerweise wird auf den Zeitpunkt der Baugenehmigung abgestellt, ab dem finanziert werden kann. Die bis dahin erforderlichen Kosten sollte der Bauherr vorfinanzieren können.

Welche Bewertungsmethoden werden vor der Finanzierung seitens der Bank angewendet?

Schreibtischmethode und „Vor-Ort-Methode“. Die Schätzung kostet nur ein paar hundert Euro. Bei der Schreibtischmethode zählen die sog. Soft-Facts (Bsp.: Zustand Stiegenhaus, Keller, Fassade) nur wenig.

1) Finanzierungsbeispiel „natürliche Person.“

   Wichtig für die Finanzierung ist hier die Bonität des Kunden. Vorrangig zählen drei Kriterien:

   I. Kreditwürdigkeit des Kunden: „Soft Facts“, Kontoauszüge um einen regelmäßigen Zahlungsstrom dem Kreditgeber zu beweisen, Abschrift vom Kreditschutzverband (KSV- Abfrage), Deltavista- Abfrage (Tiefenbachgasse), UKV- Abfrage (unerwünschte Kontoverbindungen).

   II. Kreditfähigkeit des Kunden: statisch-dynamisch; Statisch: Eigenmittel, Verkehrswert; dynamisch: Gehalt, Mieteinkünfte

   III. Vermögen: z.B. andere Liegenschaften

2) Finanzierungsbeispiel „juristische Person“.

   Wenn z.B. eine GesmbH neu gegründet wird, dann gibt es hierfür ein sog. Bei einer neu gegründeten Firma wird das Neugründungsrating herangezogen, welches im Regelfall sehr schlecht ausfällt. Bei einer bestehenden GmbH wird für die Bewertung die Bilanz der letzten zwei Jahre verlangt. Weiters ist auch die Bekanntgabe des für den Bau verantwortlichen Bauleiters gefordert. Dabei wird geprüft, welche Erfahrungen der Bauleiter hat.

   Auch bei juristischen Personen fordert die Bank die persönliche Haftung des Gesellschafters ein. Private bekommen leichter einen Kredit, als Kommerz-

Kunden, weil man davon ausgeht, das ein Privater immer zuerst dafür Sorge trägt, ein Dach über dem Kopf zu haben.

Ein Bauträger will einen Dachboden finanzieren und gründet dafür eigene Projektgesellschaft. Wie wird finanziert? Ziel des Bauträgers ist der DG-Ausbau mit anschließendem Verkauf der DG-Wohnungen. Vorverwertungsphase – ab wann wird finanziert? Eigenkapital?

Sollte ein Bauträger finanzieren wollen oder müssen, so sind Kaufverträge ein sehr gutes Argument bei der Bank für die Finanzierung. Es ist prinzipiell eine Tilgungsfreistellung möglich. Um diese zu erreichen, ist für die Bank ein sog. Business-Plan vorzulegen, wann welche Einnahmen zu erwarten sind; daraus lässt sich ein gewisses Kreditvolumen ableiten.

Wie sichert sich die Bank den Kredit ab?

Durch vertraglich vereinbarte Abtretung der Mieteinkünfte. Stille Abtretung des Gehaltes (der Arbeitgeber erfährt davon nichts!); Bei der offenen Abtretung wird dem Arbeitgeber dies bekannt gegeben – ist oft sehr unangenehm für den Kreditnehmer.

Wie kann ein Projekt dargestellt werden, damit die Finanzierung klappt?

Es kommt darauf an, ob aus dem Business-Plan ersichtlich ist, dass sich der Kunde realistische Gedanken gemacht hat, die auch plausibel sind und in die Praxis umgesetzt werden können. Fotos, Pläne, Marktstudie, m^2- Preise in der Umgebung, usw.

Gestaffelte Finanzierung? Rückführung des Kredites erfolgt erst nach Verkauf der ersten Wohnung…kurzfristige Finanzierung kombiniert mit langfristiger Finanzierung.

Welcher Einfluss ist durch die Finanzkrise bzw. die amerikanische Immobilienblase bemerkbar? Wie kam es zur Immobilienblase?

Es fanden sog. Überfinanzierungen in Spanien und den USA statt.

Bsp.: Kreditnehmer benötigt 1 Mio. $ Kaufpreis für sein neues Eigenheim. Er hat 0,5 Mio. $ Cash und finanziert trotzdem um 1.Mio. $.

I. Eigenmittel 0,5 Mio. $ werden am Aktienmarkt angelegt.

II. Es wird ein Kredit in der Höhe von 1 Mio. $ aufgenommen

III. Der Wert der Immobilie fällt – bei der Kreditvergabe wurden die Immobilien Überbewertet und falsch hochgerechnet auf die nächsten 10 Jahre)

IV. Die Veranlagung am Aktienmarkt brachten Verluste, gleichzeitig wurden die –Immobilien abgewertet und die Kredite fällig gestellt. Dadurch kam es zu Zwangsverwertungen und der Markt wurde mit billigen Objekten überschwemmt.

Ist eine Situation wie in den USA auch bei uns denkbar?

In Österreich ist zwar die Bonität des Kunden gefallen durch die schlechte wirtschaftliche Lage. Derzeit ist jedoch eine Entspannung durch die gesunkenen Kreditzinsen zu bemerken. In Wien ist eine Verringerung der Immobilienpreise feststellbar. Prinzipiell ist aber eine Situation wie in den USA oder Spanien in Österreich sehr unwahrscheinlich.

Welche Auswirkungen hat BASEL II auf die Kreditvergabe?

Grundsätzlich erschwert BASEL II die Kreditvergabe. Es müssen 8% Eigenkapital verbleiben. Die Frequenz der Kontoüberprüfung wurde gesteigert.

Seit neuester Judikatur (OGH- Urteil: Recht auf Löschung der Bonitätsdaten) ist es jedoch möglich, die Eintragungen im der Deltavista- Datenbank löschen zu lassen. Wenn dies vor dem Erstgespräch mit der Bank erfolgt, so weiß diese nicht, ob eine Eintragung da war oder nicht. Der Kreditinteressent stellt sich quasi wie ein Kunde mit weißer Weste dar!

Beleihungswert laut BWG: wie kommt dieser zustande? Niedriger Wert, sehr vorsichtig geschätzt… Beleihungswert nach BWG ≠ Verkehrswert nach LBG!

Die Bausparkassen haben im Gesetz einen Belehnwert von maximal 80% des Kaufpreises vorgegeben. 10% zusätzlich sind auch noch durch außerbücherliche Kosten darstellbar, jedoch mit € 22.000,- pro Darlehnsnehmer gedeckelt. Dh, bei einem Paar sind dies zusätzliche € 44.000,- mehr, die lukrierbar sind.

Spezielles über Zinssätze, Koppelung von Zinssätzen, Fixzinssätze zeitgebunden, Nebenkosten der Finanzierung, Absicherungen im Zusammenhang mit Dachgeschossfinanzierungen.

BSK: Indikator ist der 3-Jahres SWAP + 1% Aufschlag (SMR + Aufschlag)

Banken: EURIBOR (1, 3, 6 oder 12 Monate) +1,25% Aufschlag (in guten Zeiten nur 0,75% Aufschlag, in schlechten Zeiten 1,75%).

Der Aufschlag ist Verhandlungssache und natürlich auch eine Frage der Bonität.

Grundsätzlich sind €- Finanzierungen an den EURIBOR geknüpft, während Schweizer Franken-Kredite an den LIBOR gebunden sind. YEN und $-Kredit kommen auch noch in Frage, werden aber derzeit in der Praxis so gut wie überhaupt nicht gemacht.

DD und FS im Zusammenhang mit Dachgeschoss: Wie stellt man ein Projekt für die Bank realistisch dar?

Wichtig für die Bank ist ein realistischer Business-Plan. Weiters ist es wichtig, ob es sich um eine Eigenfinanzierung handelt oder eine Finanzierung für den anschließenden Verkauf. Die Eigenbedarfsfinanzierung ist eine langfristige Finanzierung (20-35 Jahre, abhängig vom Lebensalter des Kreditnehmers, die Laufzeit muss bis spätestens zum 75. Lebensjahr noch möglich sein). Die Projektfinanzierung mit anschließendem Verkauf (Entwicklung und Vermietung kommt so gut wie nicht vor) wird meist als Rahmenkredit ausgeführt. Je nach Baufortschritt bzw. Veräußerung der Wohnungen wird die Rahmenfinanzierung gestaltet. Man spricht in diesem Bereich von Laufzeiten zwischen einem und fünf Jahren. Sollte der Zeitraum von 5Jahren überschritten werden, so ist eine Verlängerung möglich. Auf diese Verlängerung besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

Zu beachten sind auch noch die steuerlichen Aspekte in Zusammenhang mit der Finanzierung.

16.4. Zusammenfassung der Interviews

Der Grundton bei den Interviews ist der, dass es keine einfache Materie ist, egal ob jetzt aus Sicht des Baumeisters, des Finanzierers, des Projektbetreuers oder der

Hausverwaltung. Die Interviewten sind der Ansicht, dass die erschwerten Auflagen durch den Eurocode 8 sowieso in der ÖNORM enthalten sind und somit die oft getätigte Aussage, seit 1.1.2009 ist der Dachbodenausbau schwieriger, schlicht weg falsch ist.

Die Interviewten im Bereich Bauordnung und Bautechnik verweisen auf die Auflagen in der WBO bzw. auf das schon sehr gut aufbereitete Merkblatt der MA37 zum Themenbereich des Ausbaues im WE-Haus. Hr. Kambach gibt auch noch zu bedenken, dass man die Garagenproblematik nicht aus dem Auge lassen sollte.

Aus der anwaltlichen Sicht (Fr. Dr. Schiffer) sind Streitigkeiten im Zuge von schlechten Aufteilungsschlüsseln (Thema Lift) ein häufiger Streitpunkt und auch der Zeitpunkt, ab wann der Dachbodeneigentümer Betriebskosten und Reparaturfonds bezahlen muss. Dies ist oft einer der Gründe, warum der Dachboden dann versteigert wird. Die BK und Rep.Fonds- Vorschreibungen werden nicht bezahlt, weil der Eigentümer meint, er kann ja den Dachboden noch nicht benützen.

Sehr frustrierte Interviewpartner findet man naturgemäß bei den Hausverwaltern. Der Aufwand ist groß, das Entgelt eher bescheiden.

Einhellige Meinung herrscht beim Dachboden darüber, dass er als Luxus gilt und damit nur für einen kleinen teil der Bevölkerung überhaupt in Frage kommt. Auf die Frage, ob der Dachbodenausbau in Wien zurückgeht, wird unterschiedlich geantwortet. Die einen meinen, Luxus ist auch in der Krise gut zu vermarkten, die andere Gruppe meint, auf Grund der hohen Auflagen, die immer mehr Geld kosten, geht der Ausbau zurück.

17. Executive Summary (deutsch)

Die interdisziplinäre, also sehr vielschichtige, Betrachtung des Dachgeschoßausbaues, ist eine äußerst komplexe Disziplin. Um einen Dachboden zum gewinnbringenden und wirtschaftlich erfolgreichen Projekt zu führen, sind neben einem sehr hohen Fachwissen auch sehr viele Charaktereigenschaften wie Ausdauer, Geduld und eine hohe Frustrationstoleranz erforderlich. Die derzeitige Gesetzeslage macht die Wohnraumschaffung über den Dachbodenausbau nicht einfach, hat aber oftmals ihre Berechtigung. Besonders im baurechtlichen Bereich mit den Auflagen betreffend der Erdbebensicherheit und Ertüchtigung des Hauses ist die herrschende gesetzliche Norm ein absolut zu befürwortendes Regelwerk.

Aus der Sicht des Wohnungseigentums jedoch sind immer noch die gesetzlichen Hürden aus dem Jahre 1812 zu nehmen, welche heute etwas übertrieben erscheinen. Die im ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) vorgeschriebene Einstimmigkeit für den Verkauf des Rohdachbodens sind in der ETG (Eigentümergemeinschaft) der heutigen Zeit, vor allem im Hinblick auf streitbare Miteigentümer, nicht mehr zeitgemäß. Vielleicht war es noch im 19. Jahrhundert so, dass man sich einig wurde, aber in der heutigen Zeit lässt sich oftmals selbst in einer eher kleinen Gemeinschaft keine Einstimmigkeit erreichen. Die Ursachen dafür sind meistens im zwischenmenschlichen bzw. nachbarlichen Unvermögen Konsens zu erreichen, zu finden und entbehren daher ebenso oft einer rationellen Begründung.

Das Statistikkapitel, unter anderem basierend auf von der Baupolizei freundlicherweise zur Verfügung gestellten Daten, zeigt, dass der Dachgeschoßausbau ein beliebtes Instrument zur Wohnraumschaffung ist. Die Einreichungen nehmen, ungehindert der immer strengeren Auflagen, stetig zu. Trotz gesteigertem Interesse für das Wohnen direkt unter dem Himmel steigen die Baukosten enorm in die Höhe, so dass die Wirtschaftlichkeit schon fast nicht mehr gegeben ist. Der Dachboden ist und bleibt eine Sonderimmobilie mit Sondervorschriften, hohem finanziellen Aufwand und hohem Risiko was die Schadensanfälligkeit und schlechte Bauausführung betrifft. Auch das Insolvenzrisiko, sowohl für den einzelnen Eigentümer, als auch finanzielle Schäden für die ETG, welche durch einen Konkurs des Bauträgers entstehen können, sind ein Damoklesschwert, welches das Projekt ständig begleitet.

Werden jedoch die, zugegebenermaßen oft sehr diffizilen, Spielregeln eingehalten, so ist ein Dachgeschossausbau ein durchaus zu bewältigendes Projekt mit am Ende hoher Befriedigung aller Beteiligten. Der Projektträger macht Profit, die Eigentümer des Dachbodens erfreuen sich eines seltenen Wohngefühls über den Dächern, die ETG hat ein schönes Haus und hohe Rücklagen bei gleichzeitiger Senkung der Rücklagendotierung bekommen.

18. Ausblick und Nachwort

Die Rechtsnormen WEG und ABGB lassen für die Einstimmigkeit keinen Spielraum zu. Die Tatsache jedoch, dass es Judikatur gibt, die bereits auch im Falle der einstimmigen Willensbildung einen Ersatz der fehlenden Zustimmung durch den Außerstreitrichter bejaht, deutet darauf hin, dass die vor fast 200 Jahren entstandenen Gesetze als nicht mehr zeitgemäß erachtet werden.

Im Sommer 2009 wird es im Parlament Diskussionen über den wohnrechtlichen Bereich geben, die sich auch mit der 100% - Zustimmung auseinandersetzen werden. Der Kernpunkt dabei wird die Eliminierung der ewigen Querulanten sein. Es soll nicht so sein, dass eines der stärksten Rechte, nämlich das Eigentumsrecht, unterspült wird und die Bürger das Gefühl bekommen, sie werden gegen ihren Willen von ihrem Eigentum befreit, also enteignet.

19. Executive Summary (englisch)

The interdisciplinary and thus very complex discussion of the attic conversion is a very difficult matter. For a profitable and successful attic conversion project, a high degree of specialized knowledge as well as endurance, patience and a high level of frustration tolerance are required. The current legal situation places a large burden on the project leader, however, as a detailed examination reveals very often not without reason. In particular the area of construction regulations concerning earthquake protection and improvement of the house are regulations which are very positive.

However, from the point of view of the commonhold regime there are still legal hurdles to be taken originating from the year 1812, which appear unduly in today's times. The in the Austrian civil code (*ABGB*) prescribed requirement of unanimity in the case of the sale of an unconverted attic area is in the times of commonhold property not appropriate anymore, especially taking into account litigious co-owners. Possibly, in the 19th century an agreement might have been reachable amongst co-owners. Today, even in small commonhold associations unanimity can often not be reached. The reasons for this often lie in the fact that co-owners are not capable of reaching an agreement based on interpersonal relationship problems rather than on rational grounds.

The chapter on statistics is, amongst others, based on data kindly provided by the building inspection department. The data show that the attic conversion is a very preferred way of generating living space. The filings of requests for building permits are constantly increasing despite the steadily increasing legal requirements. The building costs are rising enormously in spite of the increased desire to live directly under the sky so that the profitability is almost not given anymore. The attic is a specialty property with special regulations, high financial burden and risk concerning the poor execution of construction work and the thus resulting high risk of subsequent damages to the attic and house. Furthermore, the realistic possibility of insolvency of the developer poses not only an additional risk for the proprietor but also for the commonhold association.

Provided the complex and often burdensome regulations are followed, an attic conversion is a quite manageable project with a high degree of satisfaction of all participants. The developer makes profit, the proprietor can enjoy an exclusive living

ambiance and the commonhold association can enjoy a nicer appearance of the house, an increased maintenance fund and at the same time a reduced monthly contribution rate.

Conclusion and Future Outlook

The legal norms of the "*WEG*" (commonhold property law) and of the "*ABGB*" do not allow a deviation from the prescribed requirement of unanimity. Nevertheless, current jurisprudence shows that in certain situations the missing approval may be obtained via a court decision and therefore indicates that the almost 200 years old laws are not adequate anymore.

For summer 2009 a discussion is planned in parliament concerning real estate related matter. This discussion will also deal with the required unanimity of all proprietors and one major aspect will be the possibility to ease the process of obtaining the approval of litigious co-proprietors. However, this change will only be implemented under the provision that the right of ownership will not be undermined such that the citizens have the feeling of being expropriated of their property against their will.

20. Abkürzungsverzeichnis

AA	Ausgabeaufschlag
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abl.	Amtsblatt zur Wiener Zeitung
Abs.	Absatz
aF	aktuelle Fassung
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
Anm. d.A.	Anmerkung des Autors
Art.	Artikel
ARY	All Risks Yield
Aufl.	Auflage
AußStrG	Außerstreitgesetz
BAO	Bundesabgabenordnung
BGBl	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche
BS	Blocksanierung
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
CF	Cash Flow
DB	Deckungsbeitrag
DCF	Discounted Cash-Flow
EAVG	Energieausweisvorlagegesetz
EMS-98	Europäische makroseismische Skala
EN	Europäische Norm
EO	Exekutionsordnung
ErläutRV	Erläuterung zur Regierungsvorlage
EStG	Einkommensteuergesetz
EURIBOR	EuroBankInterrentOfferRate
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
f	der/die folgende
ff	die Folgenden
FM	Facility Management
GAG	Allgemeines Grundbuchsanlagengesetz BGBl. 2/1930
GBG	Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 BGBl. 39
gem.	Gemäß
GewO	Gewerbeordnung
GK	Grundkosten
GKA	Grundkostenanteil
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GUG	Grundbuchumstellungsgesetz BGBl. 550/1980
hA	herrschende Ansicht
Hrsg.	Herausgeber
i.d.F.	in der Fassung

i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
idR	in der Regel
immolex	Fachzeitschrift für Immobilienrecht
ImmZ	Österreichische Immobilienzeitung
iS	im Sinne
iSd	im Sinne des, im Sinne der
iVm	in Verbindung mit
KESt	Kapitalertragssteuer
KO	Konkursordnung
KöstG	Körperschaftssteuergesetz
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit	Litera
lt.	Laut
LZ	Lagezuschlag
MA	Magistratsabteilung
MaklerG	Maklergesetz
mE	meines Erachtens
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen
MRG	Mietrechtsgesetz
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
Nov	Novelle
OGH	Oberster Gerichtshof
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖJZ	Österreichische Juristenzeitung
OLG	Oberlandesgericht
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVI	Verband der österreichischen Immobilientreuhänder
RIS	Rechtsinformationssystem, hrsg. V. Bundeskanzleramt
Rsp	Rechtssprechung
RV	Regierungsvorlage
RZ	Randziffer, Randzahl
s.a.	siehe auch
SanVO 1997	Sanierungsverordnung, LGBl für Wien 46/2003
SMR	Sekundärmarktrendite
sog.	Sogenannte/r
SOS	Sockelsanierung
STEP	Stadtentwicklungsplan
StErnG	Stadterneuerungsgesetz 1974

THEWOSAN	Thermisch-Energetische Wohnhaussanierung
TOS	Totalsanierung
u.a.	unter anderem, und andere
u.U.	unter Umständen
UstG	Umsatzsteuergesetz
v.a.	vor Allem
VersVG	Versicherungsvertragsgesetz
vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WBO	Bauordnung für Wien
WBSF	Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfond
WEB	Wohnungseigentumsbewerber
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG 1975 BGBl 417	Wohnungseigentumsgesetz 1975 BGBl. 417
WEG 2002	Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl. I 2002/70, zuletzt geändert durch BGBl. 2002/114 [DFB]
WE-Objekt	Wohnungseigentumsobjekt
WE-Zubehör	Wohnungseigentumszubehör
WoBl	Wohnrechtliche Blätter
Wr.GaragenG	Wiener Garagengesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Zahl, Ziffer
z.B.	zum Beispiel
zit. nach	zitiert nach
ZPO	Zivilprozessordnung
zT	zum Teil

21. Literaturverzeichnis

Bücher

Bienert, Funk, Österreichische Immobilienbewertung, ÖVI, Stand Juli 2007

Brockhaus, Naturwissenschaft und Technik, Brockhaus Verlag, Mannheim 1998

Derbolav, Dietrich / **Harlfinger**, Reinhold / **Heindl**, Peter / **Hofmann**, Lothar / **Langer**, Hans / **Popper**, Alfred / **Wieninger**, Brigitte (2007): Wohnungseigentumsrecht 2006, Wien / Graz: Neuer wissenschaftlicher Verlag

Dirnbacher, Wolfgang (2006): WEG idF der WRN 2006, Wien: ÖVI

Frank, J. (1931): das Haus als Weg und Platz, zitiert in: Temel (2004)

Fritze, R. (2005), Skript Bautechnik 1, FHWIEN Immobilienwirtschaft

Illedits, Alexander (2006): Das Wohnungseigentum, Wien: Lexis Nexis

Koziol, Helmut / **Welser**, Rudolf (2002): Bürgerliches Recht – Band I + II. 12. Aufl., Wien: Manz

Kriegner, Der Immobilienmakler (2007), Wien, Manz

Kranewitter, Heimo (2002): Liegenschaftsbewertung. 4. Aufl., Wien

Leitfaden „geförderte Wohnhaussanierung“ des wohnfonds_Wien Stand Juni 2008 / 13.Auflage

Magistratsabteilung 37, Baupolizei (2006): Merkblatt „statische Vorbemessung“ - MA37 – Allg. 12129/2008 vom 31.3.2008

Prader, Christian (2006): WEG 2002, Wien: Manz

Rainer, Herbert (2005), Skriptum Maklerrecht Immobilienwirtschaft, 2. Semester

Schwimann, Michael (2001): Praxiskommentar zum ABGB, Band III und Band IV, Wien: Lexis Nexis

Werkstattbericht Nr. 62 der MA18 – Stadtentwicklung, Wien 2004

Würth, Helmut / **Zingher**, Madeleine / **Kovanyi**, Peter (2004): Miet- und Wohnrecht, Kommentar zu MRG, WEG, WGG, 21. Auflage, Wien: Manz

Fachzeitschriften

ImmoLex

Zeitschrift des Zentralverbandes der Hausbesitzer, Heft 11/08

Internet

http://www.statistik.at, Lesedatum: 15.10.2008

http://www.wien.gv.at, Lesedatum: 27.2.2009

http://www.wohnfonds.wien.at, Lesedatum: 25.2.2009

http://www.beweissicherungen.de, Lesedatum: 3.9.2008

http://www.wikipedia.de, Lesedatum: 23.11.2008

http://www.rdb.at, Lesedatum: 27.10.2008

22. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Grafische Darstellung von Zubehör-Wohnungseigentum [Quelle: eigene Grafik] 35
Abb. 2: Grafische Darstellung der Rechtsbeziehungen zwischen ET – WEG – Bauträger und SUB-Firmen [Quelle: eigene Grafik] 41
Abb. 3: Grafische Darstellung der Rechtsbeziehungen [Quelle: eigene Grafik] 42
Abb. 4: Grafische Darstellung der Rechtsbeziehungen [Quelle: eigene Grafik] 43

23. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Tabelle von der MA37 / DI Schlossnickel; *) 2007 bis einschließlich 11/2007 ausgewertet und 1 Monat hochgerechnet, vor 1985 existieren keine elektronischen Aufzeichnungen! 10
Tab. 2: Tab. 1 sortiert nach Bezirken 11
Tab. 3: MA66, Amt für Statistik der Stadt Wien und Wiener Tourismus Verband 12
Tab. 4: Bauträgerberechnung Variante 1 [Quelle: eigene Berechnung] 48
Tab. 5: Bauträgerberechnung Variante 2 [Quelle: eigene Berechnung] 49
Tab. 6: Berechnung der Aufzugsförderung nach § 39 Abs. 1 WWFSG [Quelle: eigene Berechnung] 53
Tab. 7: Cash-Flow-Berechnung [Quelle: Unterricht FH-Wien; Finanzierung II – Mag. Walch; WS 2008] 57
Tab. 8: Naturkatastrophen in Ö von 1980 bis 2007 [Quelle: Münchner Rück] 71
Tab. 9: Berechnung Projektgewinn [Quelle: DI Wiesbauer/HV Wiesbauer] 94