



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Nutzungspotenzial von (Roh-)Dachböden zur sanften
Nachverdichtung – ein juristischer Leitfaden am Beispiel
von Wien“

verfasst von / submitted by

Nikolaus Scheidl, BA MA

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Legal Studies (MLS)

Wien, 2020 / Vienna 2020

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it
appears on
the student record sheet:

UA 992 362

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (MLS)

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Persönliche Erklärung & Danksagung

„Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende schriftliche Arbeit „Nutzungspotenzial von (Roh-)Dachböden zur sanften Nachverdichtung – ein juristischer Leitfaden am Beispiel von Wien“ eigenhändig verfasst habe und, dass die verwendeten Quellen von mir korrekt und auf nachvollziehbare Weise zitiert wurden. Weiters versichere ich hiermit, dass ich diese Master-Thesis bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe. Mir ist bewusst, dass ich bei einem Verstoß gegen die Regeln der Wissenschaft mit entsprechenden Konsequenzen zu rechnen habe.“

An dieser Stelle möchte ich mich ferner herzlich bei all denjenigen bedanken, die mich bekräftigt und gefördert haben das, postgraduale Studium „Wohn- & Immobilienrecht“ an der Universität Wien – nicht nur zu beginnen – sondern schlussendlich auch zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Danke für deine Unterstützung, Papa!

Mein Dank geht neben Herrn Prof. Ofner, welcher diesen bereichernden Lehrgang zum Leben erweckt und mich stets mit wertvollen Hinweisen unterstützt hat, vor allem an meine geliebte Mutter, die mich nicht nur stets bedingungslos bei meinen Lebensschritten begleitet, sondern vor allem mit vollem Herzblut und Tatkraft unaufhörlich unterstützt hat. Deswegen ist es mir ein großes Anliegen – dir liebe Mama – die vorliegende Masterarbeit zu widmen. Ich möchte zeitgleich damit ausdrücken, dass ich ohne dich niemals der Mann, Betriebswirt und nun auch Immobilienjurist geworden wäre, der ich heute sein darf. Vielen Dank für alles, ich hab‘ dich lieb und gelobe hiermit, ebenfalls immer für dich da zu sein!



Inhaltsverzeichnis

Persönliche Erklärung & Danksagung	1
Abkürzungsverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis	6
1 Einleitung.....	7
1.1 Zentrale Fragestellung – Problemstellung.....	11
1.2 Gegenstand und Zielsetzung	12
1.3 Gang der Arbeit.....	12
2 Grundlagen & Begriffsabgrenzungen	14
2.1 Nachverdichtung als Schlüsselstrategie	14
2.2 Chronik des Wohnbaus in Wien	15
2.3 Einordnung des Begriffs „Dachgeschoßausbau“.....	17
2.3.1 Allgemeines Verständnis	17
2.3.2 Baurechtliche Einordnung des DG-Ausbaus.....	18
2.3.3 Mietrechtliche Einordnung des DG-Ausbaus	19
2.4 Abgrenzung anhand der Eigentumsverhältnisse.....	22
2.4.1 Alleineigentum	22
2.4.2 Schlichtes Miteigentum.....	23
2.4.3 Wohnungseigentum vs. Zubehör zum Wohnungseigentumsobjekt	23
3 Bestandsprüfung / Immobilien Due Diligence.....	25
3.1 Rechtliche Prüfung.....	27
3.1.1 Baurechtliche Gesetze.....	27
3.1.2 Bestandsrechte – MRG vs. WEG	30
3.1.3 Förderrecht	31
3.2 Wirtschaftliche & Bautechnische Prüfung.....	32
4 Erwerb und Sicherung der Rechte am Rohdachboden / DG.....	34
4.1 Erwerb vom Alleineigentümer	34
4.1.1 Erwerb als Bauträger	35
4.2 Erwerb bei bestehendem Wohnungseigentum	38
5 Erwerb vom ideellen Miteigentümer	43
5.1 Miteigentümer als Wohnungseigentumsbewerber	45
5.1.1 Nutzungsvorbehalt am DG vs. Widmung als Zubehör-WE.....	46
5.2 Duldungspflichten der Eigentümergemeinschaft vs. Duldungspflicht der Mieter	48

5.2.1	Duldungspflichten der Eigentümergemeinschaft	48
5.2.2	Duldungspflichten der Mieter	50
6	Exkurs ins BTVG - Veräußerung vor Fertigstellung des DG-Ausbaus	53
6.1	Abgrenzung: Durchgreifende Erneuerung vs. Neuerrichtung	54
6.2	Gegenüberstellung der Sicherungsmodelle.....	55
6.2.1	Schuldrechtliche Sicherung.....	56
6.2.2	Grundbücherliche Sicherung.....	56
6.2.3	Pfandrechtliche Sicherung	58
6.2.4	Kombination von Sicherungsinstrumenten.....	58
7	Schlussfolgerungen.....	59
8	Abstract	64
9	Literaturverzeichnis	66
10	Anhang.....	69

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
aF	alte Fassung
allg.	allgemein
Aufl.	Auflage
BauRG	Baurechtsgesetz
BDA	Bundesdenkmalamt
BGBI	Bundesgesetzblatt
BO	Bauordnung für Wien
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DG	Dachgeschoß
DMSG	Denkmalschutzgesetz
ecolex.	Fachzeitschrift für Wirtschaftsrecht
ErlRV	Erläuterung zur Regierungsvorlage
etc.	et cetera
EWr	Entscheidungen Wohnrecht
ff.	fortfolgende
GBG	Grundbuchsgesetz
gem.	gemäß
GewO	Gewerbeordnung
hA	herrschender Ansicht
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
idZ	in dem Zusammenhang
immolex	Fachzeitschrift für Immobilienrecht
iSd	im Sinne des
iVm	in Verbindung mit
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen
MRG	Mietrechtsgesetz

MRN 2001	Mietrechtsnovelle 2001 BGBl I 2001/161
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder
ROI	Return On Investment
Rsp	Rechtsprechung
Rz	Randzahl
S.	Seite
USP	Unique Selling Proposition (Alleinstellungsmerkmal)
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
vs.	versus
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VwSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigen Beschlüsse des VwGH
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEO	Wohnungseigentumsobjekt
wobl	Wohnrechtliche Blätter
WrBO	Bauordnung für Wien
WRN	Wohnrechtsnovelle
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
ZG	Zielgruppe

Abbildungsverzeichnis

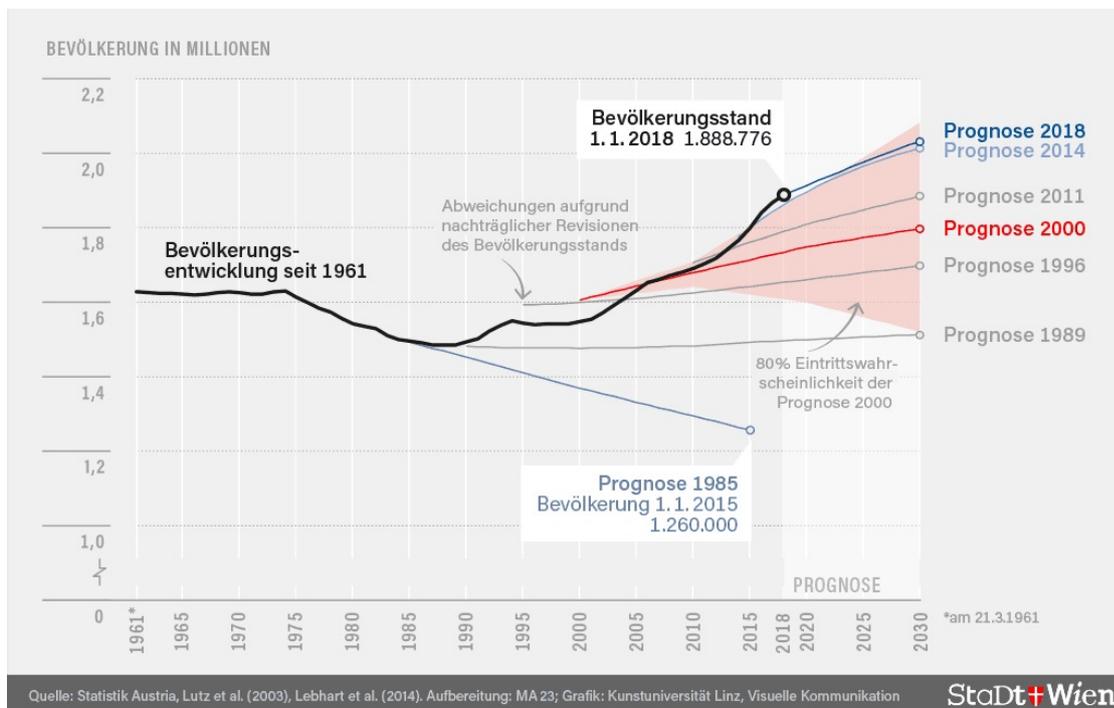
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Zukunftsprognose für Wien.....	7
Abbildung 2: Entwicklungsprognose für die einzelnen Wiener Gemeindebezirke.....	8
Abbildung 3: Veranschauungsbeispiel eines projektierten Dachausbaus in Wien.....	16
Abbildung 4: Standardwerk für Dachbodenausbauten in Wien.....	33
Abbildung 5: Architektenplan eines Dachausbaus in Wien.....	41

1 Einleitung

Fakt ist, immer mehr Österreicher¹ drängen in die Städte. Die Einwohnerzahl in den Landeshauptstädten nimmt seit Jahren kontinuierlich zu. Landflucht ist ein soziokulturelles und wirtschaftlich bedingtes Phänomen, das vor allem Wien zu spüren bekommt. Wachstumsprognosen zufolge wird Wien in den kommenden Jahren die Zwei-Millionen-Marke überschreiten und kontinuierlich weiterwachsen. Eine von der MA 23 kürzlich veröffentlichte Grafik zeigt die prognostizierte Bevölkerungszunahme unmissverständlich auf, indem sie die vergangene Entwicklung mit historischen Prognosen direkt gegenüberstellt und daraus einen Trend ableitet:

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Zukunftsprognose für Wien

Bevölkerungsentwicklung in Wien – 1961 bis 2018 und historische Prognosen – bis 2030



¹ Alle geschlechterspezifischen Bezeichnungen in der vorliegenden Arbeit gelten sinngemäß für sämtliche Geschlechter

² <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/>

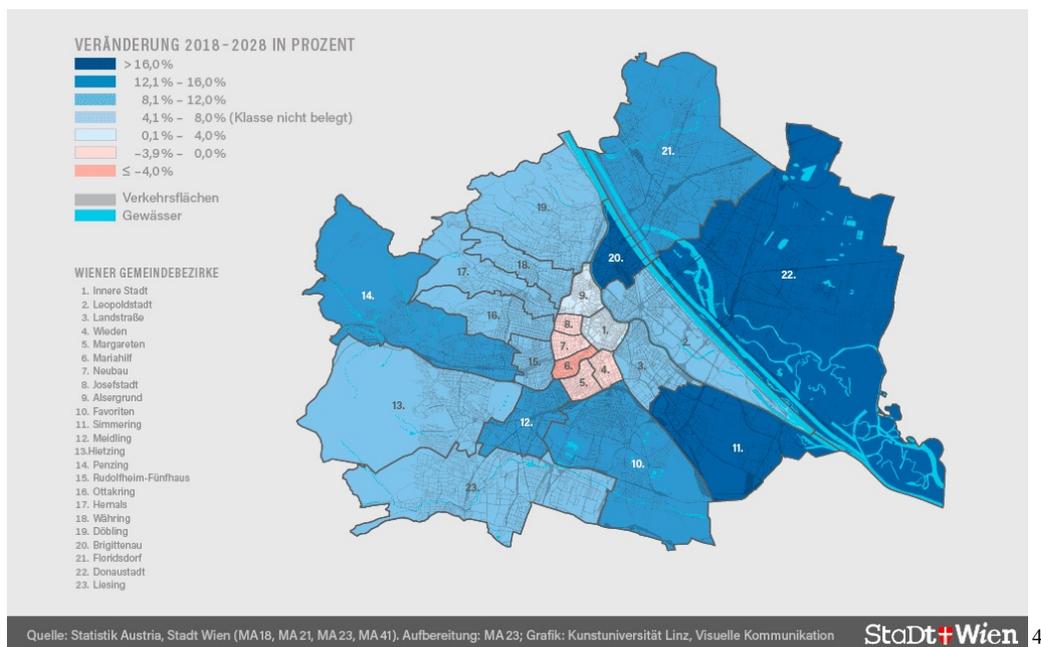
Um der mit der Bevölkerungsentwicklung verketteten florierenden Nachfrage nach Wohnraum Folge leisten zu können, muss simultan Wachstum in jeglicher Hinsicht forciert werden:

„Die Zwei-Millionen-Marke wird voraussichtlich bereits 2027 geknackt werden.“³

Der von der MA 23 für Wien prognostizierte Bevölkerungszuwachs beansprucht nicht nur die Stadterweiterungsgebiete, sondern stellt auch bereits dicht verbaute Bezirke auf eine Bewährungsprobe. Da Raum als physikalische Größe nicht beliebig vermehrbar ist und bereits jetzt in vielen Bezirken der Bedarf das Angebot deutlich übersteigt, bedingt dies auch den konstanten Anstieg der innerstädtischen Immobilienpreise. Der Wiener Immobilienmarkt wird - wie jeder andere Markt - durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die nach Gemeindebezirken aufgeschlüsselte Zuwachsprognose in der nachfolgend angeführten Grafik stellt dabei nur einen von vielen Preisbemessungsfaktoren dar, gibt jedoch anschauliche Hinweise darauf, wo in den kommenden Jahren Baukräne das Bezirksbild prägen werden:

Abbildung 2: Entwicklungsprognose für die einzelnen Wiener Gemeindebezirke

Bevölkerungsentwicklung in den 23 Wiener Gemeindebezirken 2018 bis 2038



³ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20181115_OT0151/bevoelkerungs-prognose-2018-wien-wachst-langsamer

⁴ <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/>

Mit dem Preisanstieg innerhalb der Stadtgrenzen gewinnt substitutiv das Umland (= Speckgürtel) bei Wohnrauminteressenten an Attraktivität. Die sogenannten „Stadterneuerungsgebiete“ leisteten zwar einen bedeutsamen Beitrag, jedoch wächst Wien nicht nur flächenmäßig über seine bekannten Grenzen hinaus (= Stadterweiterung), sondern auch verstärkt nach innen. Der signifikante Nachfragedruck nach Wohnraum kann allein durch Neubautätigkeit nicht aufgefangen werden.

Für den aufmerksamen Zeitzeugen keinesfalls verborgen, vollzieht sich aktuell - bedingt durch die begrenzte Verfügbarkeit an freien Bauplätzen - ein Paradigmenwechsel in punkto Stadterneuerung. Schenkt man den Prognosen Glauben, gehört die Zukunft der „sanften Stadterneuerung“.⁵

Das flächendeckend über Wiens Stadtgebiet zu beobachtende Wachstum nach oben - durch den zunehmenden Ausbau von (Roh-)Dachböden - verweist bereits auf das hervortretende Nutzungspotenzial innerhalb der Stadtgrenzen. Vor allem die Ansiedlung von zahlungskräftigen Gesellschaftsschichten in Wien bedingt ein unaufhaltbares Wachstum in die Vertikale.

Die verstärkte Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien wird ferner durch eine niedrige Zinspolitik, fehlende lukrative Investitionsalternativen am Kapitalmarkt und drohende inflationäre Tendenzen angeheizt. Marktbeobachtungen bestätigen den Trend zum Immobilienkauf und proklamieren, dass vor allem wohlhabende Privatinvestoren und Stiftungen - mit generationsübergreifendem Horizont der Vermögensbesicherung - ihr Geld in „Betongold“ investieren.⁶

Wien ist als Metropole mit dem höchsten Anteil an Gründerzeithäusern in Europa bekannt.⁷ Gerade auf erhaltungswürdigen Gründerzeithäusern schlummern brachliegende (Wohnraum-)Reserven, die lediglich darauf warten, erweckt und belebt zu werden.

⁵ Vgl. <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=439>

⁶ Vgl. *EHL Zinshaus Marktbericht*, Wien 2011/12

⁷ Vgl. *Ludwig Michael* in *Kirchmayer, Wolfgang; Kolbitsch, Andreas; Popp, Roland* (2016) *Dachgeschoßausbau in Wien*. Verlag Österreich, Wien S.0

Die 2014 durchgeführte Novellierung der Wiener Bauordnung wurde damals nicht nur als wegweisendes Vorzeigeprojekt einer rot-grünen Stadtregierung bezeichnet, sondern brachte vor allem „Erleichterungen“ im Hinblick auf Dachgeschoßausbauten.

Der heutige Bürgermeister von Wien und einst amtierende Wohnbaustadtrat Michael Ludwig verstand damals, wie auch heute noch, die mit der Novelle einhergehende Lockerung der KFZ-Stellplatzverpflichtung als kleinen jedoch wesentlichen Beitrag zur zukunftssträchtigen Erleichterung des - seiner qualifizierten Ansicht nach - rechtlich und bautechnisch ausreichend komplexen Vorhabens „DG-Ausbau“.⁸

Neben der Lockerung im Hinblick auf die Regelungen zur Erdbebensicherheit und dem Wegfall der Notkamine gelten Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke seither nicht mehr als „Zubau“, sondern als „Änderung von Bauwerken“, was den Ausbau von Rohdachböden nicht nur vereinfacht, sondern - durch die damit eröffnenden Möglichkeiten auf gleicher Fläche mehr Wohnraum zu generieren - auch profitabler macht.

Im Vergleich zur Novelle von 2014 brachte die im März dieses Jahres in Kraft getretene Bauordnungsnovelle 2018 lediglich marginale Neuregelungen im Hinblick auf Dachgeschoßausbauten und eröffnete im Wesentlichen nur ein Kostenreduktionspotenzial beim Bau durch das Wegfallen der Notwendigkeit der Schaffung von Einlagerungsräumen außerhalb der Wohnungen.⁹

„Die Stadt Wien geht – wie auch die positiven Statistiken über die Entwicklung des Dachgeschoßausbaus in Wien belegen – einen nachhaltigen und vorausschauenden Weg. Einerseits wird der qualitätsvolle und sich harmonisch ins Stadtbild einfügende Dachgeschoßausbau durch die aktuellen Bestimmungen gefördert, andererseits wird auch den Sicherheitsaspekten entsprechend dem neuesten Stand der Technik Rechnung getragen“.¹⁰

Aufgrund der verbleibenden Komplexität bei der Potenzialentfaltung eines Rohdachbodens besteht folglich ein gewichtiges Interesse - sämtlicher in den Prozess involvierter Stakeholder

⁸ Vgl. <https://www.derstandard.at/story/2000002493154/neue-wiener-bauordnung-beschlossen>

⁹ Vgl. § 119 Abs. 4 WrBO

¹⁰ Ludwig Michael in Kirchmayer, Wolfgang; Popp, Roland; Kolbitsch, Andreas (2011) Dachgeschoßausbau in Wien. Verlag Österreich, Wien S.4

- den Überblick zu wahren. Die vorliegende Arbeit soll als juristischer Leitfaden dienen und eine praxisorientierte Orientierungsgrundlage legistischer Natur darstellen.

1.1 Zentrale Fragestellung – Problemstellung

Bedingt durch den Nachfrageüberhang nach städtischem Wohnraum ist eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „Bevölkerungswachstum im dicht bebauten urbanen Gebiet“ zwingend notwendig, um dem Ungleichgewicht nach verfügbarem Wohnraum in den Ballungszentren ausgleichend entgegensteuern zu können. Ziel ist es, Strategien zu entwickeln und Lösungen zur wohnlichen Bedürfnisbefriedigung für sämtliche Anspruchsgruppen zu finden.

Die sanfte Nachverdichtung innerhalb der Stadtgrenzen scheint - neben der klassischen Stadterweiterung - dabei eine ernstzunehmende Lösung darzustellen, um den veränderten Rahmenbedingungen einer wachsenden Stadt Herr zu werden. Der offenkundige Nachfragedruck kann alleine durch Neubautätigkeit bewiesenermaßen nicht bedient werden, da vorhandene freie Baulandreserven im städtischen Gebiet Mangelware darstellen.¹¹

Der DG-Ausbau entspricht dabei dem vermeintlichen Ideal der „sanften Stadtverdichtung“ - eben jener Verdichtung nach innen - indem bereits vorhandene Objekte optimiert werden. Im erschlossenen Stadtgebiet stellen unausgebaute Dachböden eine wesentliche Wohnraumreserve dar und warten sprichwörtlich nur darauf belebt zu werden. Durch die Entwicklung von Rohdachböden soll neuer wertvoller Wohnraum geschaffen werden, und zwar ohne zusätzliche Aufschließungskosten zu verursachen. Zeitgleich wird die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt und die Substanz erhalten. Die Pflege des bereits vorhandenen Bestands ist neben der optimalen Ausnutzung des Potenzials eine der zentralen Herausforderungen der Gegenwart. Durch die vertikale Verdichtung wird vielerorts nicht nur die allgemeine Attraktivität von Wohngebieten gesteigert, sondern vor allem auch der Impuls zur durchgreifenden Sanierung von bestehenden Gründerzeithäusern in Zentrallagen gesetzt.

¹¹ Vgl. *Immobilienpreisspiegel* 2018

1.2 Gegenstand und Zielsetzung

Zur Realisierung einer effizienten Stadtverdichtung bedarf es neben wirtschaftlichen Anreizen vor allem des politischen Wohlwollens hinsichtlich der einschlägigen Gesetze und deren juristischer Auslegung. Für Liegenschaftseigentümer müssen Anreize vorhanden sein, ihre Bestandsobjekte zu sanieren, respektive Projektentwicklern zur Verfügung zu stellen, um im Zuge dessen, neuen Wohnraum zu schaffen.

Sowohl Haus- und Wohnungseigentümer als auch Immobilienentwickler sehen sich beim Erwerb von Rohdachböden mit komplizierten wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Herausforderungen konfrontiert. Die Sicherung des Erwerbs der Rechte am DG ist dabei einer der wesentlichen Punkte und eines der zentralen Themen.

Gegenstand der vorliegenden Arbeit ist demzufolge die praxisnahe Darstellung und untermauernde Prüfung sämtlicher rechtlich relevanter Gesichtspunkte beim Erwerb eines Rohdachbodens unter Einbeziehung der ständigen Rechtsprechung. Besonders wird dabei auf die nachträgliche Errichtung von Dachgeschoßwohnungen im Wiener Stadtgebiet Bezug genommen, mit dem angestrebten Ziel, eine rechtliche Orientierungsgrundlage zur fundierten Entscheidungsfindung in der Immobilienpraxis zu bieten.

1.3 Gang der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich neben der Einleitung und abschließenden Zusammenfassung in vier Hauptpunkte. Im ersten Arbeitsschritt wird die aktuelle Relevanz anhand der zentralen Fragestellung dargestellt. Anschließend wird die Problemstellung anhand der Aufarbeitung und Darlegung der wichtigsten thematischen Grundlagen herausgearbeitet und ein notwendiges Wissensfundament gelegt.

Im zweiten Schritt wird dem Leser nach einem Kurzexkurs in die Chronik des Wiener Wohnbaus ein gesamtheitlicher Überblick über Nachverdichtung als Schlüsselstrategie und die diversen Möglichkeiten des Erwerbs der Rechte am Dachgeschoß verschafft. Unter Berücksichtigung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung werden konkrete Auswirkungen auf die Praxis beleuchtet und potenzielle Sicherungsinstrumentarien dargestellt.

Neben der Relevanz der Durchführung einer umfassenden Immobilien Due Diligence, in der es zu einer rechtlichen, wirtschaftlichen und bautechnischen Prüfung der Rahmenbedingungen eines geplanten Projekts kommt, ist auch die Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse ein wesentlicher Aspekt.

Im letzten Arbeitsschritt wird schließlich die Brücke zum Bauträgervertragsgesetz gelegt und anhand von konkreten Sicherungsinstrumenten die praktische Abwicklung von Bauvorhaben skizziert, um zu guter Letzt konstruktive Schlussfolgerungen ableiten zu können.

2 Grundlagen & Begriffsabgrenzungen

Um Klarsicht in Bezug auf die vorliegende Materie gewährleisten zu können, soll im nachfolgenden Abschnitt der gegenständlichen Arbeit - durch die Aufbereitung und zweckmäßige Abgrenzung der zentralen Begriffe im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschoßen - ein fachspezifisches Wissensfundament gelegt werden.

2.1 Nachverdichtung als Schlüsselstrategie

„Nachverdichtung ja, aber richtig. Ich bin für sanfte Nachverdichtung, jedoch sicher nicht dafür, dass begrünte Innenhöfe zugebaut werden. Wo es möglich ist, bauen wir zum Beispiel die Dachböden von Gemeindebauten aus und schaffen so neuen Wohnraum“.¹²

Laut Experten des Österreichischen Instituts für Raumplanung (OIR) haben Städte aufgrund ihrer unterschiedlichen Historie, Kultur und Topografie mannigfache räumliche Ausprägungsformen eingenommen. Faktoren wie Bauformen, Baudichte und technische Standards kennzeichnen das Entwicklungspotenzial einer regionalen Agglomeration und haben signifikante Auswirkung auf den Verbrauch von beschränkt verfügbaren Ressourcen (z.B. verfügbares Bauland). Die, durch die von der zeitgeschichtlichen Dynamik geprägte, aktuelle Siedlungsstruktur von Metropolen wie Wien bietet die Basis, um mittels innovativer Nachverdichtungsstrategien die Ressourceneffizienz zu verbessern, indem nicht nur Baulücken geschlossen, sondern auch Rohdachböden belebt werden sollen.

Neben der klassischen Stadterweiterung wird Nachverdichtung von Stadtplanern als die bedeutungsvolle Schlüsselstrategie einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung angesehen. Durch die Nutzung von bereits vorhandenen Ressourcen (Bestandsobjekte, Infrastruktur, Öffentlicher Verkehr) werden Erschließungskosten minimiert, vorhandene Bausubstanzen zeitgemäß saniert und zeitgleich neuer Wohnraum geschaffen, ohne die Notwendigkeit, große neue Flächenerschließungen vornehmen zu müssen.¹³

¹² Kathrin Gaál – Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen. 2019 im Interview mit www.das-wien.at

¹³ Vgl. www.oir.at - Christof Schremmer, Österreichisches Institut für Raumplanung

Innovative Forschungsprojekte, wie „Attic Adapt 2050“, bieten Lösungsansätze zur Bauland schonenden, innerstädtischen Nachverdichtung für stark wachsende Städte wie Wien.

Wien gehört mittlerweile zu den am raschesten wachsenden Hauptstädten Europas, weshalb aufgrund des stetig zunehmenden Bevölkerungswachstums auch der Bedarf an Wohnraum zunimmt. Dachbodenausbauten bieten in dem Zusammenhang ein bis dato nicht vollends ausgeschöpftes Nutzungspotenzial und sollen als Paradebeispiel einer sanften Nachverdichtung – unter Nutzung vorhandener Infrastruktur – zusätzlichen Wohnraum in der Vertikalen schaffen.

2.2 Chronik des Wohnbaus in Wien

„War es bislang der gründerzeitliche Gebäudebestand in den privilegierten Stadtlagen, der aufgrund attraktiver Verwertungsmöglichkeiten im Fokus von Investoren stand, so könnte in Zukunft auch der Gebäudebestand jüngeren Datums einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten: die Wiener Wohnbauten der Nachkriegszeit. So bergen diese Gebäude aus den Jahren 1950 bis 1970 ein zusätzliches Baupotential von über 34.000 Wohnungen.“¹⁴

Die über den Dächern der Stadt schlummernden Wohnraumreserven beschäftigen jedoch nicht nur die Studienautoren der Wohnbauforschung, sondern auch profitorientierte Projektentwickler. Ein kurzer Exkurs in die Geschichte des Wiener Wohnbaus soll zeigen, wie viel Potenzial noch darauf wartet, genutzt zu werden:

Der Wiener Wohnbau ist vor allem aufgrund seiner als vorbildlich bekannten staatlichen Förderpolitik international bekannt geworden und kann nun erneut zeigen, wie die öffentliche Hand mit dem enormen Wohnraumbedarf der kommenden Jahre umgehen wird.

Neben der Attraktivität des Ausbaus von Rohdachböden auf beliebten Wiener Gründerzeithäusern eignen sich Wohnbauten aus der Nachkriegszeit – vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – ebenso besonders gut für „Aufstockungen“.

¹⁴ Vgl. weissmagazin.at

Es liegt vor allem an den pragmatischen Layouts von damals, der standardisierten Zellenbauweise und der überwiegend großzügigen Bemessung der Abstands-Grünflächen, die ideale Voraussetzungen zur Nachverdichtung darstellen.

In der Nachkriegszeit war Bauland nicht nur ausreichend vorhanden, sondern auch vergleichsweise günstig, was sich historisch bedingt mittlerweile gedreht hat. Da in den folgenden Jahren - aufgrund des Alters der damals idealtypisch errichteten Gebäude - ohnehin ein weitreichender Sanierungsbedarf erforderlich sein wird, würde sich eine Erweiterung, bzw. ein zeitgleicher Ausbau der Dachgeschoße als durchaus sinnvoll erweisen.

Aktuell gibt es etliche Baustellen auf den Dächern über nahezu sämtliche Wiener Gemeindebezirke verteilt und nicht nur im ersten Bezirk. Wie viel neugeschaffener Wohnraum durch einen einzelnen DG-Ausbau tatsächlich dazu gewonnen werden kann, ist schwer zu verallgemeinern und hängt von den jeweiligen Umständen des konkreten Einzelfalls ab. Eine Erhebung der MA 19 aus dem Jahr 2004 bemisst rund 32.000 Gründerzeithäuser in Wien, wovon rund die Hälfte für einen nachträglichen Ausbau des Dachgeschoßes als geeignet eingestuft wird. In einen Rohdachboden passen grundsätzlich zwei bis drei durchschnittlich große Wohnungen. Aus dieser Grobeinschätzung ergibt sich ein optimistisches Nutzungspotenzial von 30.000 bis 40.000 Wohnungen. 4.400 Rohdachböden waren zu diesem Zeitpunkt bereits nachträglich ausgebaut worden und seitdem erteilte die Baupolizei rund 500 Baugenehmigungen pro Jahr.¹⁵

Abbildung 3: Veranschaulichungsbeispiel eines projektierten Dachausbaus in Wien



¹⁵ Vgl. <https://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/4728533/Wiens-Hassliebe-zu-Dachausbauten>

¹⁶ <http://www.raum-werk-stadt.at/projekte-wohn/dachausbau-wien-6>

2.3 Einordnung des Begriffs „Dachgeschoßausbau“

„Der Ausbau eines Dachbodens ist ein Zusammenspiel von Bauherr, Behörde, Architekt, ÖBA, Sonderfachleuten, Sachverständigen, Rechtsanwalt und anderen; die einzelnen Teilleistungen, jede für sich relevant und wichtig für das Gelingen, bilden gleich einem Mosaik das einheitliche Ganze.“¹⁷

Obwohl dem Dachboden eine wesentliche juristische Bedeutung zugemessen wird, existiert keine allgemein gültige legal-juristische Definition. Da wir unterschiedlichste Definitionen des Begriffs „Dachgeschoßausbau“ wiederfinden und die thematische Übersichtlichkeit weitestgehend gewahrt werden soll, werden die betreffenden Begriffsauslegungen nachfolgend ausführlich beleuchtet:

2.3.1 Allgemeines Verständnis

Grundsätzlich wird bei einem mehrstöckigen Liegenschaftsobjekt zwischen Haupt- und Nebengeschoßen unterschieden. Dabei wird das unterste Hauptgeschoß als Erdgeschoß bezeichnet und die darüber liegenden (Haupt-)Geschoße fortlaufend - gemäß dem jeweiligen Stockwerk - durchnummeriert. Als Hauptgeschoß wird gem. § 87 BO jedes Geschoß klassifiziert, bei dem die Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfangs über dem anschließenden Geländer liegt und mit keinem Teil des Raumes innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegt.

Alle Geschoße, die diese Anforderungen nicht erfüllen, werden dahingehend als Nebengeschoße klassifiziert. Somit gelten all jene Geschoße unter dem Erdgeschoß als Kellergeschoße und sämtliche über dem letzten Hauptgeschoß gelegenen als für uns thematisch beachtenswerte (Dach-)Geschoße.¹⁸ Laut OGH sind bei der Nutzflächenermittlung von (Dach-)Geschoßwohnungen mit schrägen Wänden und Dachschrägen die Naturmaße in Höhe des Fußbodens maßgeblich, weshalb nur die Bodenfläche und nicht die Raumhöhe zu berücksichtigen ist.¹⁹

¹⁷ Vitek, Claudia; Vitek, Thomas (2014) Dachausbau - Praxishandbuch. MANZ, Wien, S. 0

¹⁸ Vgl. Kirchmayer Wolfgang in Kirchmayer, Wolfgang; Kolbitsch, Andreas; Popp, Roland (2016) Dachgeschoßausbau in Wien. Verlag Österreich, Wien S. 1.ff.

¹⁹ Vgl. 5 Ob 170/16k (OGH 25.10.2016) = wobl 2017, 73.

2.3.2 Baurechtliche Einordnung des DG-Ausbaus

Ein über dem letzten Hauptgeschoß gelegenes Nebengeschoß, das vollständig oder zumindest mit Teilen eines Raumes innerhalb des gem. § 81 Abs. 4 BO zulässigen Dachumrisses liegt, wird von der Wiener Bauordnung als Dachgeschoß klassifiziert.

Hingegen wird ein direkt unter dem Dach gelegener Raum, der in der Regel über eine spärliche Einrichtung und eine überschaubare Isolierung verfügt, im klassischen Volksmund als Dachboden bezeichnet. Ihr ursprünglicher Verwendungszweck erstreckt sich vom Lagerraum bis zum Trockenraum und wird erst durch die Nutzung als Aufenthaltsraum zum „Dachgeschoßausbau“.

Wie der Begriff bereits determiniert, gehen mit der Nutzung eines Dachbodens für Wohnzwecke bauliche Maßnahmen einher, wie etwa die Anbringung einer vernünftigen Dämmung, der Einbau von handelsüblichen Fenstern oder die Aufstellung von Zwischenwänden.²⁰ Durch derartige bauliche Eingriffe avanciert das in der Regel als Rohdachboden bezeichnete Nebengeschoß - aufgrund seiner erweiterten Nutzbarkeit - zum Aufenthaltsraum im Sinne der Bauordnung.

Unter einem Aufenthaltsraum versteht man gem. § 87 Abs. 3 BO sämtliche Räume, die dem länger wehrenden Aufenthalt von Personen angedacht sind, wie etwa Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräume.²¹

Da nach der Judikatur lediglich bei Änderungen der Kubatur von einer Vergrößerung eines Gebäudes die Rede sein kann, können Dachgeschoßausbauten gem. § 60 BO – abhängig von der Durchführungsart und dem Bauumfang – als Zubau, Umbau oder Änderung eines bestehenden Gebäudes eingeordnet werden. Dadurch fällt beispielhaft der Einbau von Wohnungen lt. Gesetz²² aufgrund der Ausnahmebestimmung gem. § 60 Abs. 1 lit. c BO lediglich unter die „sonstigen Änderungen“²³ von Bauwerken, jedoch wird der Einbau von Büroräumlichkeiten baurechtlich als Umbau qualifiziert.

²⁰ Siehe dazu Erk 27.02.2002, 2001/05/1066

²¹ Vgl. § 87 Abs. 3 BO

²² Vgl. § 60 Abs. 1 lit a BO

²³ gem. § 60 Abs. 3 BO müssen hier – anders als bei Um- und Zubauten – Bestimmungen des Bebauungsplans nicht zwingend eingehalten werden

Es kann somit festgehalten werden, dass es sich zwar in beiden Fällen um einen Dachgeschoßausbau innerhalb der bestehenden Gebäudeumrisse (= ohne Änderung der Kubatur) handelt, dennoch eine baurechtliche Unterscheidung des Verwendungszwecks von klassifizierender Relevanz ist.

Vielfach wird jedoch eine vertikale Erweiterung des bestehenden Gebäudes vorgenommen, um durch die Anhebung des Dachs eine komfortable Raumhöhe für die gewünschten Aufenthaltsräume zu erlangen. § 60 BO qualifiziert sämtliche Vergrößerungen eines Baukörpers – ob horizontal oder vertikal – als Zubau. Lediglich der Einbau einer Dachgaube wird als bloße Änderung eines Gebäudes klassifiziert, da auch hier die Kubatur unberührt bleibt. Bei derartigen „Ausbauten“ besteht demnach auch keine Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges. Für jede Form einer Bauführung (= Errichtung von Zu- und Umbauten & Änderungen von Bauwerken iSd § 60 Abs. 1 lit c BO) ist noch vor Baubeginn die Einholung einer Baubewilligung durch die zuständige Behörde zwingend notwendig.²⁴

Gem. § 62 BO reicht die bloße Bauanzeige in derartigen Fällen jedoch nicht aus, da der Einbau von Aufenthaltsräumen in ein bis dato als Dachboden gewidmetes Nebengeschoß iSd § 48 Wiener Garagengesetzes grundsätzlich auch die Verpflichtung zur Schaffung von entsprechenden KFZ-Stellplätzen bedingt.

2.3.3 Mietrechtliche Einordnung des DG-Ausbaus

Der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) umfasst keineswegs sämtliche Bestandsverträge im selben Ausmaß. Generell ist im Hinblick auf DG-Mietverhältnisse zwischen folgenden Anwendungsbereichen zu unterscheiden:

- Vollaussnahmen
- Vollanwendung MRG
- Teilanwendung MRG

Die im Rahmen der vorliegenden Arbeit von Relevanz gekennzeichnete Frage lautet somit:

„In welchen Anwendungsbereich fällt ein Bestandsvertrag über eine im Dachgeschoß befindliche Mietwohnung?“

²⁴ Vgl. § 70 BO

Eine Auseinandersetzung mit der Höchstgerichtlichen Judikatur gibt Einsicht in die gelebte Praxis und macht deutlich, dass beim überwiegenden Teil der DG-Bestandsverhältnisse die Bestimmungen des MRG gelten.²⁵

Da der Anwendungsbereich des österreichischen Mietrechtsgesetzes generell am Datum der Erteilung der Baubewilligung und an der Art des Objekts anhaftet, ist eingangs stets zu eruieren, ob die Mietobjekte betroffen oder gänzlich ausgenommen sind.

Nicht in den Anwendungsbereich (= Vollaussnahmen) fallen kraft Gesetzes:

„Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.“²⁶

Ob der Gesetzeswortlaut hier lediglich Dachbodenausbauten im eigentlichen Sinn oder ebenso Aufstockungen (= die Hinzufügung eines oder mehrerer Vollgeschoße) umfasst - bleibt wie so oft – eine Frage der Auslegung (= restriktive vs. weitgefaste Begriffsinterpretation), in der die Meinungen zwischen Lehre und Rechtsprechung divergieren.²⁷

Ein homogenes Begriffsverständnis des „Dachbodenausbau“ im Teilanwendungsbereich als auch im Ausnahmetatbestand gem. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG ist nicht unter allen Umständen gegeben. Schlussendlich muss auch hier die Rechtsprechung klären und Abgrenzungsprobleme ausmerzen - ab wann genau „Eingriffe“ in die Kubatur eines Gebäudes de facto nicht mehr als „Ausbau“ zu werten sind.

Dies ist laut OGH jedenfalls dann gegeben, wenn im Rahmen einer Aufstockung nicht nur die Gebäudekubatur entscheidend erhöht wird (= nachträgliche Schaffung von zusätzlichem Raum), sondern auch das bestehende Dach nicht erhalten bleibt.²⁸

²⁵ Vgl. 5 Ob 118/04w (OGH 29.10.2004)

²⁶ § 1 Abs. 2 Z 5 MRG

²⁷ Vgl. Würth, Helmut; Zingher, Madeleine; Kovanyi Peter (2015): Miet- und Wohnrecht, Band 1, 23. Aufl., MANZ, Wien, S. 34

²⁸ Vgl. 6 Ob 140/10x (OGH 11.10.2010) = wobl 2011, 317.

Wesentlich ist, ob der Mieterschutz des MRG beim Ausbau von Rohdachböden im konkreten Einzelfall zur Anwendung kommt, da nur dann umfassende Vorschriften - vor allem hinsichtlich Mietzinsbeschränkungen, Kündigungsschutz als auch Erhaltungspflichten - zwingend einzuhalten sind.²⁹ Die Nichtanwendbarkeit kann folglich durch den Willen der Vertragspartner keinesfalls rechtswirksam abbedungen werden, da es sich dabei um zwingendes Recht handelt.³⁰

Im Vollenwendungsbereich sind sämtliche Bestimmungen des MRG zwingend anzuwenden und können nicht im Geringsten zum Nachteil des Bestandnehmers abgeändert werden. Detaillierte Ausführungen zur Anwendbarkeit des MRG sprengen jedoch den Rahmen dieser Arbeit und sind dem MRG §1 ff. zu entnehmen.

(DG-)Wohnungen als auch Rohdachböden (= unausgebaute DG-Räume) fallen in den Vollenwendungsbereich des MRG, sofern diese mit der Absicht in Bestand gegeben werden, darin eine Räumlichkeit iSd §1 Abs. 1 MRG zu errichten, die zu Wohn- oder Geschäftszwecken genutzt werden soll.³¹

Der OGH klassifiziert unmissverständlich einen Raum als ein dreidimensional abgegrenztes Gebilde, welches nach ständiger Rechtsprechung eine von fünf Seiten umschlossene Begrenzung als hinreichend qualifiziert.³² Unter einer Wohnung wird hingegen ein in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes verstanden, der als geeignet angesehen wird, der fortwährenden Befriedigung des menschlichen Wohnbedürfnisses zu dienen.³³

Lediglich im Teilanwendungsbereich ist eine Einigung zwischen Vermieter und Mieter denkbar, die volle Anwendbarkeit des MRG zum Vertragsinhalt zu erheben. Zum Nachteil des Mieters können innerhalb der mieterfreundlichen Schutzsphäre des MRG jedoch keinesfalls Bestimmungen abgeändert werden. Jedenfalls gelten im Teilanwendungsbereich die Bestimmungen über den Kündigungsschutz. Hinsichtlich der Mietzinsbildung als auch der Erhaltungspflichten kommt das ABGB zur Anwendung.³⁴

²⁹ Vgl. *Dirnbacher, Wolfgang* (2009): MRG idF WRN 2009, ÖVI, Wien, S. 23

³⁰ Vgl. 1 Ob 294/03x (OGH 18.03.2004); 5 Ob 137/99d (OGH 26.05.1999)

³¹ Vgl. *Dirnbacher, Wolfgang* (2009): MRG idF WRN 2009, ÖVI, Wien, S. 28 f.

³² Vgl. 3 Ob 11/05x (OGH 20.10.2005)

³³ Vgl. 5 Ob 225/05g (OGH 07.03.2006)

³⁴ Vgl. 5 Ob 186/99k (OGH 13.07.1999)

2.4 Abgrenzung anhand der Eigentumsverhältnisse

Einer der wesentlichsten Punkte in der Sondierung eines Rohdachbodens auf seine Eignung ist die Auseinandersetzung mit den Eigentumsverhältnissen. Das Sachenrecht sieht dabei mehrere Möglichkeiten von „Beziehungen“ zwischen den Rechteinhabern (= Rechtssubjekten) und den Immobilien (= Rechtsobjekten) vor. Die damit einhergehenden Unterschiede können mannigfaltig sein und bestimmen oftmals den weiteren Gang der Projektentwicklung, und ob eine lukrative Potenzialverwirklichung grundsätzlich erzielbar ist.

Es muss zwischen folgenden Eigentumsverhältnissen unterschieden werden:

- Alleineigentum
- Schlichtes Miteigentum
- Wohnungseigentum an Wohnungseigentumsobjekt

2.4.1 Alleineigentum

Wenn eine Liegenschaft im Eigentum einer einzigen Person steht, ist diese gem. § 354 ABGB befugt, mit der betroffenen „Sache“ zu tun und zu lassen, wie auch immer ihr zu belieben vermag.³⁵ In jenem Fall, wo die Liegenschaft und sämtliche Verfügungsrechte daran von einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person besessen werden, besteht für einen DG-Ausbau keine Anforderung an eine Benützungsvereinbarung mit Miteigentümern, da es sich laut Definition eben um ungeteiltes Alleineigentum handelt.

„Als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugniß, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkühr zu schalten, und jeden Andern davon auszuschließen.“³⁶

³⁵ Vgl. Kletecka in Koziol, Helmut; Welser, Rudolf (2006): Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band 1, 13. Aufl. MANZ, Wien, S. 293

³⁶ § 354 ABGB

2.4.2 Schlichtes Miteigentum

Wenn sich eine Liegenschaft jedoch im Eigentum mehrerer Personen befindet – was in der gelebten Praxis gehäuft der Fall ist – handelt es sich gem. § 825 ABGB um schlichtes Miteigentum. In jenem Fall wird das Eigentumsrecht entsprechend der Quoten (= Bruchteile) geteilt. Dabei wird nicht die entsprechende Liegenschaft geteilt, sondern lediglich das Recht an der Liegenschaft.

Somit gehört den Miteigentümern kein realer Teil, sondern sie teilen sich die gesamte Liegenschaft nach ideellen Anteilen. In dem Fall kann jeder Miteigentümer über den individuell zustehenden Anteil gem. § 829 ABGB alleine verfügen, solange er dabei die Rechte seiner Miteigentümer nicht tangiert.³⁷

„So oft das Eigentum der nähmlichen Sache, oder ein und dasselbe Recht mehreren Personen ungetheilt zukommt; besteht eine Gemeinschaft. Sie gründet sich auf eine zufällige Ereignung; auf ein Gesetz; auf eine letzte Willenserklärung; oder auf einen Vertrag.“³⁸

2.4.3 Wohnungseigentum vs. Zubehör zum Wohnungseigentumsobjekt

Beim Wohnungseigentum handelt es sich gem. § 2 Abs. 1 WEG um eine Sonderform des Miteigentums³⁹. Ähnlich dem Fruchtgenuss wird dem jeweiligen Wohnungseigentümer dabei ein ausschließliches Nutzungsrecht an einem konkreten Wohnungseigentumsobjekt eingeräumt.⁴⁰

Eine nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung (= Parifizierung) ist lediglich am gesamten Haus möglich. Da das Wohnungseigentum untrennbar mit einem Mindestanteil an der gegenständlichen Liegenschaft verbunden ist, macht dies eine Teilung ausschließlich im Rahmen einer Eigentümerpartnerschaft⁴¹ möglich.

³⁷ § 829 ABGB

³⁸ § 825 ABGB

³⁹ Vgl. 5 Ob 68/07x (OGH 03.04.2007) = EW_r W/3/13 ff.

⁴⁰ Vgl. 5 Ob 61/06s (OGH 21.03.2006) = EW_r W/17/6 ff.

⁴¹ zwischen Eheleuten oder eingetragenen Lebenspartnern

Da der Miteigentumsanteil fest am konkret definierten WE-)Objekt anhaftet, kann jeder Wohnungseigentümer frei über das besagte Objekt verfügen. Dies gilt, solange er im Rahmen seiner legitimen Verfügungsgewalt die Interessen der anderen nicht unzumutbar beeinträchtigt.⁴² Die allgemeinen Teile einer Liegenschaft (= Dach / Fassade / Aufzug / Gang / Stiegenhaus / etc.) stehen zweckmäßig der allgemeinen Benutzung zur Verfügung. An jenen Teilen des Gebäudes haben die einzelnen Wohnungseigentümer lediglich ideelles Miteigentum, was den Rechten eines schlichten Miteigentümers gleichzustellen ist.⁴³

„Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.“⁴⁴

Sofern die Veräußerung der Rechte am (Roh-)Dachboden durch den ursprünglichen Alleineigentümer geschieht und die Miteigentümer zu dem Moment als Wohnungseigentümer vor Nutzwertfestsetzung anzusehen sind, ist jedenfalls abzuklären, ob der Vorbehalt an der ausschließlichen Nutzung des DG – aufgrund einer Übermacht des WE-Organisators – womöglich gegen § 38 WEG verstößt und demnach unzulässig ist.⁴⁵

Eine im Zuge der Nutzwertfestlegung rechtlich abgesicherte „Vereinbarung“ wäre jedenfalls die Widmung des Dachbodens als eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt oder als zu einem WEO zugehöriges und eindeutig zugewiesenes WE-Zubehör. Als Zubehör zum WEO werden baulich nicht verbundene Teile einer Liegenschaft (= Kellerabteile, Dachbodenräumlichkeiten, Hausgärten, usw.) verstanden, an denen ein Alleinnutzungsrecht besteht.

Bei nachträglich durchgeführten baulichen Änderungen an der Liegenschaft (= z.B. Ausbau des Dachbodens), die eine Änderung der Nutzwertanteile mit sich bringen, ist jedenfalls ein neues Nutzwertgutachten anzufertigen und dementsprechend auch das veränderte Anteilsverhältnis grundbücherlich zu adaptieren. Dies kann gegebenenfalls auch mittels Antrags gerichtlich durch die Schlichtungsstelle erfolgen.⁴⁶

⁴² Vgl. § 16 WEG

⁴³ Vgl. Dirnbacher, Wolfgang (2009); WEG idF WRN 2009, ÖVI, Wien, S. 32

⁴⁴ § 2 Abs. 1 WEG

⁴⁵ Vgl. § 38 Abs. 1 Z 1 WEG iVm. § 2 Abs. 3 bzw. § 3 Abs. 3 WEG

⁴⁶ Vgl. § 9 Abs. 2 Z 4 WEG

3 Bestandsprüfung / Immobilien Due Diligence⁴⁷

Aufgrund der komplexen Thematik und den hohen Investitionsvolumina im Hinblick auf den Ausbau von Rohdachböden empfiehlt sich eine klar strukturierte Herangehensweise bei der Planung derartiger Projekte. Beim Erwerb der Rechte am Dachgeschoß - dem ein eigenes umfangreiches Kapitel dieser Arbeit gewidmet ist - als auch beim Immobilienkauf ist akribische Sorgfalt geboten. Eine Immobilien Due Diligence (= detaillierte Bestandsprüfung) ist dabei dringendst zu empfehlen. Im Rahmen der Due Diligence - was wörtlich übersetzt soviel wie „gebotene Sorgfalt“ bedeutet und als analytisches Hilfsinstrumentarium aus dem Tätigkeitsfeld keines Unternehmensberaters mehr wegzudenken ist - wird im Vorfeld einer Immobilienakquisition die besagte Liegenschaft anhand vielfältigster Kriterien detailliert geprüft und dadurch Stärken und Schwächen herausgearbeitet und mit Chancen und Risiken gegenübergestellt.

Die Bestandsprüfung umfasst im Wesentlichen folgende Kernbereiche:

- Rechtliche Prüfung
- Technische Prüfung
- Wirtschaftliche Prüfung

In der vorliegenden Arbeit wird der Fokus auf die rechtliche Komponente einer seriösen Immobilien-Due-Diligence-Prüfung gelegt. Die anderen Prüfdisziplinen bieten eine ideale Basis für anknüpfende Forschung und werden hier lediglich der Vollständigkeit wegen erwähnt, um den vorgegebenen Rahmen der Abschlussarbeit einzuhalten. Grundsätzlich kann allerdings festgehalten werden, dass sich die Projektentwicklungsrisiken direkt proportional zum investierten Analyseaufwand vor der Projektaufnahme verhalten. Daher ist zu Beginn - in jedem konkreten Fall – stets zu entscheiden, welcher Umfang für die entsprechende Prüfdisziplin als gerechtfertigt eingestuft wird, damit schlussendlich auch das optimale Ergebnis zum investierten Aufwand erzielt werden kann.

In der nachfolgend angeführten Tabelle wurden die einzelnen Prüfabschnitte, die für Bewertungen von Rohdachböden essentiell sind, übersichtlich aufbereitet und ermöglichen somit auch bis dato thematisch unversierten Lesern eine wertvolle Orientierungsgrundlage:

⁴⁷ Vgl. *Gondrich*, Risiko Immobilie, S. 105 ff.

Tabelle 1: Prüfdisziplinen bei einer Immobilien-Due-Diligence⁴⁸

Prüfdisziplin:	Teilbereich:	Einzelaspekte:
Rechtliche Prüfung	Öffentlich-Rechtliche Prüfung	→ Baurecht: Denkmalschutz, Bauordnung, Raumordnung, zulässige Bebauung, Bauverfahrensrecht & sämtliche Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung
	Privatrechtliche Prüfung	→ Sachenrecht: Eigentumsrechte → Bestandsrecht: Mietverträge, Baurechtsverträge, WE-Verträge, Nachbarrechte, Lasten / Servituten, Baurechte aus BauRG + ABGB
Technische Prüfung	Gebäudebestand	Topografie, Flächen, Bauweise, Geschoßanzahl, Gebäudetechnik, Aufzug, Fassadengliederung
	Gebäudezustand	Baumängel/-schäden, Reparaturrückstau, Zustand der allg. Teile (z.B. Zustand der Decke zum Rohdachboden), Abweichungen von der Norm
	Technische Anforderungen	OIB-Richtlinien/Normen, Tragsicherheit/Erdbbensicherheit, Energieeffizienz
Wirtschaftliche Prüfung	Marktanalyse / Standortanalyse	Makrolage vs. Mikrolage, USP, Marktzyklus
	Projektkostenanalyse	Baukosten, Nebenkosten, potenzielle Synergieeffekte, denkbare Erschwernisse, best-case vs. worst-case Szenarien
	Finanzierung	Eigenkapitalquote vs. Fremdkapitalquote, Beteiligungsmodelle, Bauherrenmodelle
	Förderung	Einzelbauteilsanierung, Aufzüge, Dachausbau, Behindertengerechte Baumaßnahmen, Blocksanierung

⁴⁸ eigene Darstellung in Anlehnung an *Gondrich*, Risiko Immobilie S. 105 ff.

3.1 Rechtliche Prüfung

Die rechtlich zu prüfenden Disziplinen im Zusammenhang mit dem Ausbau von Rohdachböden umfassen im Wesentlichen folgende Rechtsgebiete:

➤ **Öffentlich Rechtliche Bereiche:**

- Baurechtliche Gesetze: Raumordnung, Bauordnung, DMSG

➤ **Privatrechtliche Bereiche:**

- Baurechte gem. BauRG, Superädifikate
- Sachenrecht
- Bestandsrecht, insbesondere Bestimmungen des MRG & WEG (Mietzinsbildung, Willensbildung, Mieterschutz, Duldungspflichten, etc.)
- Wertermittlungsrecht aus dem LBG

Die relevanten Rechtsnormen im Zusammenhang mit dem Ausbau von (Roh-)Dachböden werden nachfolgend skizziert und sollen dem Leser – basierend auf dem Basiswissen des Verfassers der vorliegenden Arbeit – einen praxisnahen Einblick gewähren:

3.1.1 Baurechtliche Gesetze

Beim Österreichischen Baurecht handelt es sich im Wesentlichen um Landesrecht, welches in den einzelnen Bundesländern mittels Landesgesetzen und Landesverordnungen geregelt ist. Trotz vielfacher Harmonisierungsversuche kam es bis dato noch zu keiner Vereinheitlichung auf Bundesebene. Lediglich im Hinblick auf technische Standards konnte durch einheitlich verbindliche OIB⁴⁹ Richtlinien ein allg. gültiger Standard für Österreich geschaffen werden. Für die bauliche Verwertung einer Liegenschaft ist in der Regel das Eigentum am gegenständlichen Objekt Voraussetzung. Alternativ dazu kann durchaus auch eine vertraglich ausbedungene Regelung die Nutzungsrechte an einer Liegenschaft einräumen. Dies erfolgt in der Immobilienpraxis durch Baurechtsverträge gem. dem Baurechtsgesetz oder durch sogenannte Superädifikatsvereinbarungen gem. ABGB.

⁴⁹ Österreichisches Institut für Bautechnik

Raumordnung:

Raumordnungsgesetze definieren regionale (= der Bundesländer), überörtliche (= auf Länderebene) und örtliche (= auf Gemeindeebene) Planungsziele.

Auf örtlicher Planungsebene wird mittels örtlicher Entwicklungskonzepte, als auch durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die zulässige Nutzung und gewünschte Bebauung für die entsprechenden Planungsgebiete festgelegt.⁵⁰ Ein Rechtsanspruch auf widerplanmäßige Bebauung/Widmung existiert somit nicht, jedoch besteht ein Vorschlagerecht an die jeweilig zuständige Raumordnungskommission zwecks einer Sondergenehmigung für den Einzelfall.

Bauordnung:

Die Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer regeln die Bebauungsbestimmungen (Bauliche Ausnutzbarkeit, Bauweise, Bauverfahren, Technische Anforderungen) in deckender Übereinstimmung mit den örtlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Dabei kommt es zu einer Differenzierung zwischen folgenden Bauvorhaben:

- freie Bauvorhaben
- anzeigepflichtige Bauvorhaben
- mitteilungspflichtige Bauvorhaben
- bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Die Einteilung wird anhand des Umfangs und der technischen Komplexität des Bauvorhabens vorgenommen und verpflichtet den Bauwerber in einem unterschiedlichen Umfang. So zählen DG-Ausbauten und Zubauten generell zu den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben und nehmen den Bauwerber besonders im Hinblick auf die technische Ausführung in seine Pflicht.

Widmung & Bauliche Ausnutzbarkeit:

Die bauliche Ausnutzbarkeit eines Rohdachbodens korreliert direkt mit den örtlichen Bebauungsbestimmungen und ist von Gebiet zu Gebiet verschieden.

⁵⁰ beinhaltet sämtliche Schutzzonen Wiens

Für die Ermittlung des zulässigen Bauvolumens im Falle eines Wiener Rohdachbodens ist eine sorgfältige Überprüfung des örtlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zwingend notwendig, um folgende Punkte herauslesen zu können:

- Flächenwidmung (Bauland, Grünland, Sondergebiet, etc.)
- Lage der Baufluchtlinien (siehe Ausnahmen für Wien im § 81 BO)⁵¹
- Zulässige Nutzung (Wohngebiet, Geschäftsviertel, Gemischtes Baugebiet, etc.)
- Bauweise (offen, gekoppelt, Gruppenbauweise, etc.)
- Zulässige Gebäudehöhe (Aufklappung der Dachfläche, Anhebung der Traufenkante⁵²)

Denkmalschutzrecht

Im Zusammenhang mit einem projektierten DG-Ausbau empfiehlt sich – wie bei sämtlichen umfassenden Veränderungen an einem bestehenden Gebäude – die Abklärung, ob das gegenständliche Objekt womöglich unter Denkmalschutz steht. Die gänzliche oder teilweise Unterschutzstellung bedingt in der Praxis oftmals eine wesentliche Beschränkung der zulässigen Baumaßnahmen und ist häufig mit kostenintensiven Restaurationsarbeiten verbunden.

Jede angebahnte Umgestaltung der betroffenen Gebäudesubstanz eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes - oder gar ein Aufhebungsgesuch - ist mittels Antrags, gemeinsam mit detaillierten Bauplänen, beim Bundesdenkmalamt einzureichen. Bei der Antragsprüfung kommt es in der Regel zu einer wertenden Interessensabwägung, bei der die angeführten Gründe für eine Veränderung mit jenen, die für die unangetastete Bewahrung des erhaltungswürdigen Gebäudes sprechen, gegeneinander aufgewogen werden. Für den Fall, dass die Erhaltung des Gebäudes als Denkmal im deutlichen öffentlichen Interesse steht, sind demzufolge beim Umbau umfassende Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zwingend zu berücksichtigen. Dabei werden in der gelebten Praxis die Begriffe „Denkmal“ und „Kulturgut“ ebenso gleichbedeutend, wie auch „öffentliches Interesse“ und „nationales Interesse“ gleichbedeutend verwendet.⁵³

⁵¹ Vgl. Merkblatt der MA 37S für Wien

⁵² Richtmaß der Gebäudehöhe = Schnitt der Dachfläche mit der Baufluchtlinie

⁵³ Vgl. § 1 Abs. 11 DMSG

Im Allgemeinen erfolgt die vorläufige Unterschutzstellung gem. § 2 DMSG kraft gesetzlicher Vermutung für öffentliche Gebäude oder ergeht gem. § 3 DMSG mittels Bescheids des Bundesdenkmalamtes (BDA) und wird zuletzt auch im öffentlich zugänglichen Grundbuch ersichtlich gemacht.⁵⁴ Jede im Rahmen des Ausbaus - eines auf einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes schlummernden (Roh-)Dachbodens - getätigte Veränderung bedarf demgemäß auch der Bewilligung durch das BDA, weshalb ein Termin beim zuständigen Referenten bereits in der Planungsphase als durchaus sinnvoll einzustufen ist. Das vermeidet nicht nur überflüssige Kosten, sondern trägt auch wesentlich dazu bei, nicht notwendige Verzögerungen tunlichst zu vermeiden.

3.1.2 Bestandsrechte – MRG vs. WEG

Für sämtliche Projekte ist im Rahmen einer sorgfältigen Immobilien-Due-Diligence unter allen Umständen abzugrenzen, ob Bestimmungen aus dem Mietrechtsgesetz (MRG) oder womöglich gar aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bei der betreffenden Liegenschaft zur Anwendung kommen. Die Abgrenzung ist vor allem aufgrund von Kündigungsbestimmungen, Befristungsmöglichkeiten, Mietzinsbeschränkungen als auch gesetzlich geregelter Eintrittsrechte Dritter von entscheidender Relevanz.

Laut MRG fallen Mietgegenstände im DG unter gewissen Voraussetzungen nicht in den Anwendungsbereich des MRG, wenn folgende stichtagsbezogenen Kriterien erfüllt werden:⁵⁵

- Neuerrichteter Dachbodenausbau/-aufbau mit einer Baubewilligung nach dem 31.12.2001
- Unausgebaute Rohdachböden mit Ausbaupflichtung, welche nach dem 31.12.2001 vermietet wurden

Im Zusammenhang mit (Roh-)Dachböden haben Eigentümer von wohnungseigentums-tauglichen WE-Objekten eine vornehmliche Rechtsstellung. Soweit keine gesonderte Regelung im Hinblick auf die Nutzung des Dachgeschoßes getroffen wurde, folgt diese den Bestimmungen aus dem Wohnungseigentumsgesetz und ist grundsätzlich gem. WEG als Allgemeinfläche (= allg. Teil des Hauses) zu betrachten.

⁵⁴ Vgl. § 1 Abs. 4 DMSG

⁵⁵ Vgl. § 1 Abs. 4 Z 2 MRG

Gem. § 17 WEG ist demnach für die Nutzung, Abänderung und nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum die Zustimmung aller Eigentümer zwingend erforderlich.⁵⁶

Für eine rechtliche Sicherstellung der Eigentumsrechte bei WEG-Objekten ist folgende Klassifizierung - im Hinblick auf die WE-Begründung bei Dachböden - vorzunehmen:

- eigenständiges WE-Objekt = „sonstige selbständige Räumlichkeit“ gem. § 2 Abs. 2 WEG
- Zubehör zu einem anderen WE-Objekt
- gänzlich aus den WE-Objekten ausgenommen⁵⁷

3.1.3 Förderrecht

Das Förderwesen ist länderspezifisch unterschiedlich ausgestaltet und fällt – wie auch das Baurecht – in den Zuständigkeitsbereich der einzelnen Bundesländer. Für den Ausbau von Dachgeschoßen – vor allem im Zusammenhang mit einer damit verbundenen Erhaltung und Modernisierung bestehender Objekte – werden in Wien jährlich beachtliche Summen für die Sanierung von geschichtsträchtigen Häusern genehmigt.

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) sieht explizit – neben der Revitalisierung von Wohnhäusern – auch die Schaffung von neuem Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschoßen als förderwürdig an. Dabei werden DG-Ausbauten für den „Eigenbedarf“ durch Gewährung eines sogenannten Landesdarlehens finanziell unterstützt. Bei Sanierungen „größeren Umfangs“ normiert § 64 Abs. 2 WWFSG 1989 den für die Dauer der Förderung höchstzulässigen Mietzins für Wohnungen, die durch den Ausbau eines Dachgeschoßes neu geschaffen wurden.⁵⁸

Detaillierte Informationen zu den Fördervoraussetzungen (= Förderungsvolumina, Laufzeit, Tilgung, Zinsen, Einkommensgrenzen, usw.) und dem konkreten Verfahrensablauf sind für den konkreten Einzelfall auf der Internetseite der Stadt Wien oder bei den zuständigen Beamten der Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

⁵⁶ Vgl. § 17 WEG

⁵⁷ wäre in allen WE-Verträgen festzuhalten = schwache Rechtsstellung

⁵⁸ Vgl. 5 Ob 1/13b (OGH 18.04.2013)

der Magistratsabteilung 50 zu erhalten. Eine prägnante Übersicht und detailliertere Informationen zum Themenbereich Förderung wurden im Anhang der vorliegenden Arbeit beigelegt. Im Hinblick auf den Prozess kann festgehalten werden, dass Förderungsbewerbern – nach einhergehender Prüfung des eingebrachten Antrags – mit der Ausstellung der Förderungszusicherung auch ein Schuldschein zwecks der grundbücherlichen Einverleibung zugestellt wird. Sobald die Zusicherungsbedingungen erfüllt und die grundbücherliche Sicherstellung erfolgt ist, wird das Förderdarlehen schlussendlich auch freigegeben. Dies geschieht unter der Schirmherrschaft eines vom Amt der Wiener Landesregierung beauftragten Bauaufsichtsorgan und erfolgt in der Regel gestaffelt nach Abschluss der jeweiligen Bauabschnitte (gem. Baufortschrittsprüfung).⁵⁹

3.2 Wirtschaftliche & Bautechnische Prüfung

Im Rahmen einer seriösen Immobilien-Due-Diligence mindestens genauso wichtig - wie die „Rechtliche Prüfung“ - sind beim geplanten Dachgeschoßausbau die Prüfung aus wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten.

Unter Einhaltung des geforderten Umfangs der vorliegenden Abschlussarbeit, beschränkt sich die Aufarbeitung zweckdienlich auf die rechtlichen Aspekte und listet lediglich der Vollständigkeit wegen - die aus der Sicht des Verfassers - von wesentlicher Relevanz getragenen üblichen Prüfdisziplinen komplettierend an:

➤ **Wirtschaftliche Prüfung:**

Standortanalyse, Widmungsbewertung, Flächenermittlung, Infrastrukturprüfung, SWOT-Analyse⁶⁰, Ertragsermittlung, Finanzierungsoptionen, ROI, Discounted Cashflow, usw.

➤ **Planungstechnische Prüfung:**

Bautechnische Rahmenbedingungen → Formen von Rohdachböden, Zustand des Bestandsgebäudes, Nachträglicher Aufzugseinbau, Belichtung und Raumhöhe, KFZ-Stellplätze, Fahrradabstellräume, Müllräume, Brandschutz, Flucht- und Rettungswege, Kaminhochführung, Anforderungen an Rauchfangkehrerstege, Schallschutz, usw.

⁵⁹ Vgl. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungsantraege/dachgeschossausbau.html>

⁶⁰ englische Abkürzung für eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

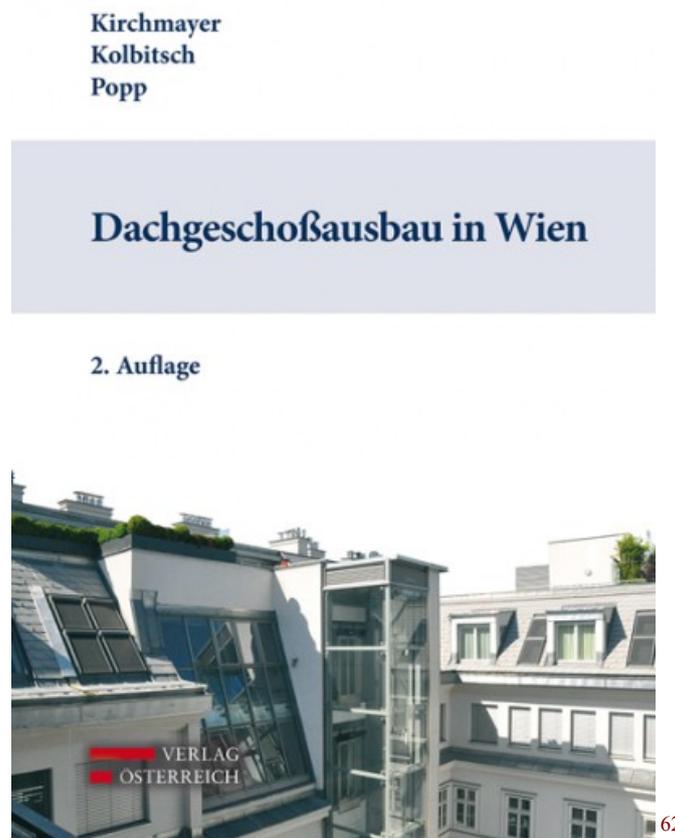
➤ **Statisch konstruktive Grundlagenprüfung:**

Bestandscharakteristische und materialtechnische Bewertung von Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktionen, Fundament, etc.

Für weiterführende Informationen im Rahmen einer ordnungsgemäß durchgeführten ganzheitlichen Immobilien-Due-Diligence empfiehlt sich der Erwerb des in der Branche mittlerweile fest etablierten Standardwerks für Dachgeschoßausbauten in Wien.⁶¹

Neben grundlegenden Informationen vermitteln die Autoren vor allem ein über juristische Belange hinausgehendes Wissen zu gewichtigen Aspekten bautechnischer Natur und erörtern ebenso formaltechnische Grundlagen auf eine verständliche Art und Weise, sodass ein Nachschlagewerk für alle am Dachgeschoßausbau beteiligten Fachplaner, Juristen, Bautechniker und Immobilientreuhänder geboten wird.

Abbildung 4: Standardwerk für Dachbodenausbauten in Wien



⁶¹ wird als Dachgeschoß-Bibel in der Wiener Immobilienbranche angesehen

⁶² <https://www.verlagoesterreich.at/dachgeschossausbau-in-wien-kirchmayer/kolbitsch/popp-978-3-7046-6787-8>

4 Erwerb und Sicherung der Rechte am Rohdachboden / DG

Bauträger und Projektentwickler haben den Trend zur Dachgeschoßwohnung - als eine der mittlerweile beliebtesten Wohnformen Wiens - erkannt und versuchen zunehmend der Vielzahl an bis dato ungenutzten Rohdachböden Wiens Leben einzuhauchen. Neben dem klassischen Kauf einer gesamten Liegenschaft, bzw. eines Zinshauses erfordert auch der Erwerb der Rechte an den Rohdachböden bei bestehenden (Gründerzeit-)Häusern nicht nur aufgrund des Zusammentreffens mannigfaltiger Anspruchsgruppen, sondern vor allem aufgrund der juristischen Komplexität, ein umfassendes Wissen über die aktuelle Rechtslage.

Das folgende Kapitel soll das Verständnis über die wesentlichen Gesichtspunkte beim Erwerb der Rechte schärfen, den Leser mit den unterschiedlichen rechtlichen Verhältnissen konfrontieren und die möglichen Sicherungsinstrumentarien herausarbeiten.

Dabei werden folgende Szenarien geprüft und die diversen Modalitäten skizziert:

- Erwerb vom Alleineigentümer
- Erwerb bei bestehendem Wohnungseigentum
- Erwerb vom ideellen Miteigentümer⁶³

4.1 Erwerb vom Alleineigentümer

Da jeder Ausbau eines Dachgeschoßes ein komplexes Projekt mit entsprechend behaftetem Risiko darstellt, empfiehlt es sich erfahrungsgemäß - für den verkaufswilligen Alleineigentümer einer Liegenschaft - professionelle Unterstützung hinzuzuziehen. Aufgrund der verschiedenen Vorgänge und Sicherungsmodalitäten und beflügelt durch den Wunsch eines möglichst reibungslosen Ablaufs, werden dazu oftmals konzessionierte Bauträger konsultiert, die den Prozess in der Rolle von sachverständigen Experten begleitend unterstützen.

⁶³ wird in Kapitel 5 der gegenständlichen Arbeit detailliert aufgearbeitet

4.1.1 Erwerb als Bauträger

Gem. § 117 Abs. 4 GewO ist ein Bauträger für die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben, zu denen sowohl Neubauten als auch durchgreifende Sanierungen zählen, auf eigene oder fremde Rechnung verantwortlich und haftet für eine pflichtgemäße Erfüllung.⁶⁴

Da die Gewerbeordnung den Bauträger auch zur anschließenden Kapitalisierung der geschaffenen Objekte am Markt legitimiert und es sich dabei um ein reglementiertes Gewerbe handelt, wird - zum Nachweis der entsprechenden Qualifikation - ein Befähigungsnachweis verlangt.⁶⁵

Da der Bauträger als Bauherr vielfach auf eigene Rechnung tätig wird und folglich auf sein eigenes Risiko und seine Verantwortung den Dachbodenausbau organisiert, erwirbt dieser in der Funktion des Käufers generell zumindest einen Teil einer entsprechenden Liegenschaft. Das Immobilienprojekt wird dabei gegenständlich von der Absicht getragen, den Rohdachboden auszubauen und anschließend in Wohnungsobjekte unterteilt weiterzuverkaufen. Dies erfolgt unter dem Einsatz der erforderlichen Mittel und wird demzufolge auch im eigenen Namen durchgeführt.

Die erforderlichen Baumaßnahmen werden jedoch bereits im Hinblick auf den zukünftigen Erwerber der neugeschaffenen DG-Räumlichkeiten vorgenommen. Demnach muss bereits vorweg ein vertragliches Rechtsverhältnis zwischen dem Bauträger und dem künftigen Nutzer eingegangen werden. Aus besagter Drittbindung erwächst somit die gesetzmäßige Verpflichtung für den Bauträger dem „Objektinteressenten“ zur vereinbarten Rechtsstellung und dem alleinigen Verfügungsrecht über das besagte Objekt zu verhelfen.⁶⁶

In der Regel wird zunächst ein Kaufvertrag zwischen dem Bauträger und dem Alleineigentümer über einen sogenannten provisorischen Miteigentumsanteil geschlossen. Der ideelle Miteigentumsanteil ist dabei dem geschätzten Mindestanteil der projektierten Wohnungen im Dachgeschoß gleichgestellt.

⁶⁴ Vgl. § 117 Abs. 4 GewO

⁶⁵ siehe nähere Ausführungen in § 2 Immobilientreuhänder-Verordnung

⁶⁶ Vgl. dazu www.wkimmo.at - das Berufsbild des Bauträgers

Gem. § 2 Abs. 9 WEG wird unter dem Mindestanteil jener Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft verstanden, welcher zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem WEG-tauglichen Objekt erforderlich ist.⁶⁷ Mit dem besagten Anteil soll im finalen Planungshorizont schlussendlich auch Wohnungseigentum an der konkreten Wohnung begründet werden. Da sich zu diesem Zeitpunkt in den überwiegenden Fällen der DG-Ausbau jedoch noch in der Planungsphase befindet und die Nutzwertfestsetzung demnach relativ widersinnig wäre, wird der gewünschte WE-Vertrag in der Regel erst zeitlich nachgelagert zwischen sämtlichen faktischen Miteigentümern der Liegenschaft geschlossen.

Grundsätzlich können Nutzwerte zwar bereits anhand der eingereichten Baupläne festgesetzt werden, jedoch empfiehlt es sich gewöhnlich, bis zum Abschluss der Umbauarbeiten auszuharren und die Erteilung der Benützungsbewilligung abzuwarten. Das ermöglicht es, im Gegensatz zu einer noch im Umbau befindlichen Liegenschaft, diverse im Rahmen der Bauführung entstandene Abweichungen vom projektierten Bauplan bei der Nutzwertfestsetzung zu berücksichtigen. Bei den aktuellen Quadratmeterpreisen ist dies vermutlich die kostenschonendste und seriöseste Vorgehensweise.⁶⁸

Ein sogenannter Anwartschaftsvertrag gewährleistet dabei die finale Zuordnung einer bestimmten Wohnung - nach erfolgter Nutzwertfestsetzung - zur ausschließlichen Nutzung als WEG-Objekt (= Parifizierung). Es handelt sich somit um einen Vertrag, der bereits während der Projektierung bzw. Bauphase das Recht einräumt, Wohnungseigentum zugeordnet zu bekommen. Trotz der Garantie und einhergehenden Rechtssicherheit aufgrund des abgeschlossenen Anwartschaftsvertrages als Sicherungsmittel empfiehlt sich dennoch, so bald als möglich die Nutzwertfestsetzung und den WE-Vertrag unter Dach und Fach zu bringen.⁶⁹

Ein versierter Erwerber wird zeitgleich eine Benutzungsregelungsvereinbarung über das Dachgeschoß schließen. Der Umfang der Benutzungszusage und die Art und Weise solcher Vereinbarungen obliegen gänzlich dem Willen der (Mit-)Eigentümer. In der Natur der Sache liegend, wird darin nicht nur zwischen allen (Mit-)Eigentümern vereinbart, dass dem Käufer der DG-Anteile – bis zur erfolgreich durchgeführten Parifizierung – ein alleiniges Nutzungsrecht am Rohdachboden zukommt, sondern auch unmissverständlich auf die mit der

⁶⁷ Vgl. § 2 Abs. 9 WEG

⁶⁸ *eigene Anmerkung*

⁶⁹ Vgl. 5 Ob 64/09m (OGH 01.09.2009) = wobl 2010, 86.

notwendigen Bauführung einhergehenden Belastungen (Lärm, Staub, usw.) buchstäblich hingewiesen.⁷⁰

Als nachweisliches Sicherungsmittel für derartig geschlossene Benützungsvereinbarungen – eben auch gegenüber Rechtsnachfolgern des DG-Anteilhabers - dient gem. § 828 Abs. 2 ABGB die Eintragung ins Grundbuch (= Verbücherung).

Wichtig ist dabei zu beachten, dass – im Gegensatz zum Einzelrechtsnachfolger – Gesamtrechtsnachfolger auch ohne Anmerkung im Grundbuch an die Vereinbarung gebunden sind, soweit dies nicht explizit im Rahmen der gegenständlichen Benützungsvereinbarung ausgeschlossen wurde.⁷¹

„Eine gerichtliche oder vertraglich vereinbarte Benützungsregelung zwischen den Teilhabern einer unbeweglichen Sache wirkt auch für deren Rechtsnachfolger, wenn sie im Grundbuch angemerkt ist.“⁷²

Ein in dem Zusammenhang weiteres unerlässliches Sicherungsinstrumentarium für den Erwerber stellt die „Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002“ dar. Laut Gesetz ist die Zusage auf Antrag des Wohnungseigentumsorganisations bzw. Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch anzumerken.⁷³ Zu diesem Zweck bedarf es jedoch der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft.⁷⁴

Laut Rechtsprechung ist die grundbücherliche Anmerkung auch für erst projektierte WE-Objekte - wie im Fall des Ausbaus eines Rohdachbodens - zulässig. Dabei sind jedoch die konkreten Wohnungen tunlichst präzise anhand von behördlich genehmigten Bauplänen zu bezeichnen, um die bezweckte Sicherungswirkung gewährleisten zu können.⁷⁵

⁷⁰ Vgl. 5 Ob 20/01d (OGH 27.09.2001) = immolex 2002, 116.

⁷¹ Vgl. Kletecka in Koziol, Helmut; Welser Rudolf (2006): Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band 1, 13. Aufl. MANZ, Wien, S. 295

⁷² § 828 Abs. 2 ABGB

⁷³ Vgl. § 40 Abs. 2 Satz 1 WEG

⁷⁴ Vgl. Dirnbacher, Wolfgang (2009): WEG idF WRN 2009, ÖVI, Wien, S.447

⁷⁵ Vgl. 5 Ob 31/07f (OGH 20.03.2007) = immolex 2007, 197.; ähnlich 5 Ob 304/02w (OGH 28.01.2003) = immolex 2003, 94.

4.2 Erwerb bei bestehendem Wohnungseigentum

Das WEG unterscheidet bei im Wohnungseigentum stehenden Objekten grundsätzlich zwischen drei Gattungen:

- Wohnungseigentumsobjekte
- Allgemeine Teile des Hauses
- Zubehör

Generell sind im Wohnungseigentum – welches auf Dauer und Beständigkeit ausgelegt ist – keinerlei nachträgliche Teilungen vorgesehen oder erwünscht, da es sich um ein auf fortwährende Dauer ausgelegtes Rechtskonstrukt handelt.

In der gelebten Praxis gilt ein Dachboden – sollte er bis dahin nicht ohnehin im Rahmen der Nutzwertfestsetzung als eigenständige WE-Einheit gewidmet worden sein – als allg. Teil des Hauses und steht demnach im ideellen Miteigentum⁷⁶ sämtlicher Wohnungseigentümer.

Rohdachböden stehen wie erwähnt zumeist im Miteigentum aller WE-Eigentümer, jedoch gibt es auch Fälle in denen Einzelne an gewissen Teilen bzw. am gesamten Dachgeschoß Sondernutzungsrechte innehaben, weil sie diese von der WE-Gemeinschaft zur alleinigen Nutzung irgendwann zugesprochen bekommen haben.

Auch hier gibt es Sicherungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der Nutzungsform der bestehenden Dachböden:

- Benützungsregelung gem. § 17 WEG
- Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002

Unter der Benützungsregelung⁷⁷ versteht man dabei die Zuweisung körperlich begrenzter Teile einer Liegenschaft zur auf längeren Zeithorizont ausgelegten ausschließlichen Nutzung durch die entsprechend Privilegierten.⁷⁸

⁷⁶ Siehe Kapitel 5

⁷⁷ das Gesetz versteht den Begriff Benützungsregelung und Benützungsvereinbarung in semantischer Relation

⁷⁸ Vgl. *Dirnbacher, Wolfgang* (2009): WEG idF WRN 2009. ÖVI, Wien, S. 195

Derartige Benützungsvereinbarungen können gem. § 17 Abs. 1 WEG lediglich über die verfügbaren allg. Teile der Liegenschaft abgeschlossen werden.⁷⁹ Was im Konkreten unter den Begriff „allgemeine Teile der Liegenschaft“ zu subsumieren ist, wird im § 2 Abs. 4 WEG normiert.

„Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.“⁸⁰

Ob ein Dachboden überhaupt zur freien Verfügung steht oder eben nicht, ist eine notwendige Vorfrage, die – ohne vorherrschenden Konsens - gegebenenfalls im Außerstreitverfahren zu klären ist.⁸¹

An allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa dem Stiegenhaus oder dem Hauseingang, kann aufgrund der Unabdingbarkeit für die Benutzung aller - aufgrund mangelnder Verfügbarkeit - ebenso wenig eine Benützungsregelung bestehen bzw. überhaupt erst getroffen werden, wie auch zufolge einer bereits bestehenden Gebrauchsordnung in dinglicher Sondernutzung.⁸²

Ferner ist es wichtig zu beachten, dass derartige Nutzungsrechte einzelner Personen auch ohne explizit getroffene Vereinbarung entstehen können. Dies ist etwa dann der Fall, wenn einzelne Mieter in einem Haus – mit der duldenden Kenntnis der Eigentümer – die Dachbodenfläche regelmäßig zum Trocknen der Wäsche verwenden. In diesem, nicht selten in der Praxis vorkommenden Beispiel, existieren zwar mündliche Absprachen aus einer vergangenen Zeit, jedoch fehlt es an jeglicher schriftlichen Dokumentation darüber. Wenn in dem Zusammenhang für die DG-Nutzung ein gesondertes Entgelt gezahlt wurde, kann – kraft Gesetzes – auch ein konkludenter Mietvertrag über die besagten Flächen zustande gekommen sein.

⁷⁹ Vgl. § 17 Abs. 1 WEG

⁸⁰ § 2 Abs. 4 WEG

⁸¹ Vgl. 5 Ob 47/97s (OGH 25.02.1997) = MietSlg 16.039.

⁸² Vgl. 5 Ob 201/09h (OGH 11.02.2010) = MietSlg 51.555.

Da eine gewöhnliche Benutzungsregelung lediglich Sondernutzungsrechte an entsprechenden allg. Teilen einer Liegenschaft einräumt, jedoch keine Substanzveränderungen, besteht folglich auch kein daraus abgeleitetes Recht zur Substanzveränderung.⁸³

Beim Dachbodenausbau handelt es sich jedoch um eine substanzielle bauliche Veränderung, weshalb nicht gem. § 17 WEG (= Benutzungsregelung), sondern gem. § 16 Abs. 2 WEG zu verfahren ist.⁸⁴

Laut OGH ist der besagte Gebrauch jedoch nur innerhalb der Grenzen zulässig, als dadurch keine Interessen der anderen Miteigentümer gestört werden.⁸⁵ Wird der Dachboden hingegen wider einer rechtswirksamen Vereinbarung genutzt, stellt dies einen störenden Eingriff dar und kann mittels Unterlassungs- und Beseitigungsklage im streitigen Rechtsweg bekämpft werden.⁸⁶ Existiert keine oder eine unwirksame Benützungsvereinbarung, kommt kraft Gesetz jedem Wohnungseigentümer generell das gleiche Recht zur Nutzung der Dachbodenfläche als allg. Teil der Liegenschaft zu.

Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 ist für das Zustandekommen einer Benützungsregelung zwingend die Schriftform notwendig, welche sämtliche Wohnungseigentümer unterzeichnen müssen, was eine erneute Abänderung demnach auch nur noch einstimmig zulässig macht.⁸⁷ Jedem Wohnungseigentümer steht es jedoch zu, eine gerichtliche Abänderung einer bestehenden Benützungsvereinbarung (inkl. Prüfung der Angemessenheit des Benützungsentgelts) jederzeit beim zuständigen Gericht zu beantragen.⁸⁸

Prinzipiell gilt eine Benutzungsregelung für die konsensual vereinbarte Dauer, außer es wurde diesbezüglich nichts vereinbart, dann gilt sie im Wesentlichen auf unbestimmte Zeit, längstens allerdings bis zu einer neugetroffenen Vereinbarung bzw. einer Auflösungs-erklärung. Dabei wird diese durch den „Wechsel“ eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Weiters ist sie auch auf Antrag des Gerichts oder eines Wohnungseigentümers - im Grundbuch als öffentlich zugängliches Register - ersichtlich zu machen.⁸⁹

⁸³ Vgl. 5 Ob 205/03 (OGH 21.10.2003) = wobl 2004, 25.

⁸⁴ Vgl. Prader, Christian (2011): WEG 2002, 3. Aufl., MANZ, Wien, § 17 E 69.

⁸⁵ Vgl. 5 Ob 61/06s (OGH 21.03.2006)

⁸⁶ Vgl. 5 Ob 106/03d (OGH 07.10.2003) = EW r W/17/1 ff.

⁸⁷ Vgl. 5 Ob 20/01 d (OGH 27.09.2001) = immolex 2002, 60.

⁸⁸ Vgl. § 17 Abs. 2 erster Satz WEG

⁸⁹ Vgl. § 17 Abs. 3 WEG

Ein zusätzliches Sicherungsinstrument stellt auch hier die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 dar. Sie ist auch dann zulässig, wenn ein Objekt, an dem bereits wirksam Wohnungseigentum begründet wurde, durch nachträgliche bauliche Maßnahmen in mehrere selbständigen WE-Einheiten weiterunterteilt werden soll.⁹⁰ In der Praxis wird dies allerdings nur durch die Bezugnahme auf die behördlich genehmigten (Bau-)Pläne gelingen.

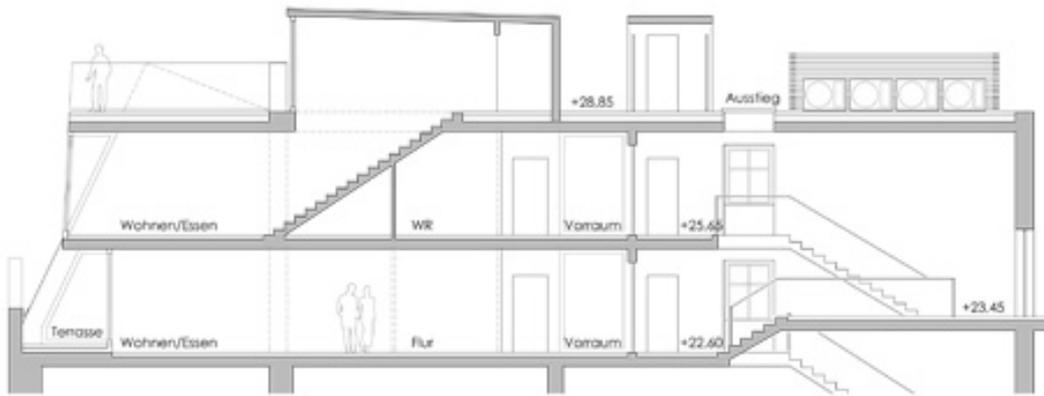
Die anschließend beigefügten Pläne und Entwürfe sollen - neben dem breiten legistischen Verständnis - auch einen visuellen Eindruck verschaffen, wie DG-Ausbauten in der Praxis projektiert und schlussendlich gebaut werden. Sie wurden im Jahre 2016 von den bekannten Wiener Architekten des Büros Raumwerkstadt im Rahmen eines Dachausbaus auf einem repräsentativen Gründerzeithaus im 6. Wiener Gemeindebezirk realisiert.⁹¹

Abbildung 5: Architektenplanung eines Dachausbaus in 1060 Wien



⁹⁰ Vgl. 5 Ob 31/07f (OGH 20.03.2007) = immolex 2007, 197.

⁹¹ <http://www.raum-werk-stadt.at/projekte-wohn/dachausbau-wien-6>



5 Erwerb vom ideellen Miteigentümer

Aufgrund der Relevanz, des Umfangs und der mannigfach herauszuarbeitenden Teilaspekte wurde dem Erwerb vom ideellen Miteigentümer ein eigenes Kapitel gewidmet, welches mit den Verfügungsrechten des Veräußerers eingeleitet wird:

Anfänglich ist auch beim Erwerb ideeller Miteigentumsanteile beharrlich zu prüfen, ob der Veräußerer überhaupt frei und vor allem alleine über die besagte Rohdachbodenfläche verfügen darf. Da unausgebaute Dachböden überwiegend im Miteigentum aller Hauseigentümer stehen, ist die ausführliche Abklärung der Besitzverhältnisse unumgänglich, bevor weitere Schritte unternommen werden können. Schließlich gilt der unbestreitbare Grundsatz, dass niemand mehr Rechte übertragen kann, als er selbst inne hat. Nur wenn der Veräußerer - als Miteigentümer - über das vollständige Eigentum des ihm gehörigen Anteils verfügt, kann dieser begreiflicherweise auch dem potentiellen Erwerber die gewünschte Rechtsstellung verschaffen.⁹³

„Wenn eine noch ungetheilte Sache mehreren Personen zugleich zugehört; so entsteht ein gemeinschaftliches Eigenthum. In Beziehung auf das Ganze werden die Miteigenthümer für eine einzige Person angesehen; in so weit ihnen aber gewisse, obgleich unabgesonderte Theile angewiesen sind, hat jeder Miteigenthümer das vollständige Eigenthum des ihm gehörigen Theiles.“⁹⁴

Da demnach jedem Miteigentümer - aufgrund der lediglich ideellen Anteile - auch das Recht auf anteilsgemäße Mitbenutzung an der gemeinsamen Liegenschaft zukommt und die Rechte der anderen Miteigentümer dabei nicht verletzt werden dürfen, besteht somit kein Recht einer Einzelperson auf ausschließliche Nutzung eines konkret bestimmten Teils einer Liegenschaft, solange keine Benützungsvereinbarung darüber getroffen wurde.⁹⁵

⁹³ Vgl. *Eccher, Bernhard* in *Koziol, Helmut; Bydlinski, Peter; Bollenberger, Raimund* (2007): Kurzkomentar zum ABGB, 2. Aufl., Springer, Wien – New York, § 361 Rz 1.

⁹⁴ § 361 ABGB

⁹⁵ Vgl. *Sailer, Hansjörg* in *Koziol, Helmut, Bydlinski, Peter; Bollenberger, Raimund* (2007): Kurzkomentar zum ABGB, 2. Aufl., Springer, Wien – New York, § 829 Rz 3.

Solange nicht bereits eine andere Regelung⁹⁶ existiert, stellt die bereits erörterte Benützungsregelung ein geeignetes Mittel dar, dem Erwerber eines ideellen Miteigentumsanteils an einer Liegenschaft die ausschließliche und dauerhafte Nutzung der Dachbodenfläche einzuräumen. Durch sie können sogenannte Sondernutzungsrechte am Dachgeschoß begründet werden, jedoch auch nur dann, wenn dieser nicht bereits vermietet und die Verfügbarkeit somit auch tatsächlich gegeben ist.

Der OGH legt dar, dass ein mit der Benützungsregelungsvereinbarung verknüpfter DG-Ausbau als wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB anzusehen ist⁹⁷, weshalb aufgrund des schwerwiegenden faktischen Eingriffs gem. § 833 ABGB auch das bereits bekannte Mehrheitsprinzip gilt. Das bedeutet wiederum, dass auch nur bei Widerspruch eines einzigen Miteigentümers die notwendigen Voraussetzungen eines positiven Mehrheitsbeschlusses nicht gegeben sind.⁹⁸

Erfolgreich zustande gekommene Benützungsregelungen haben jedoch lediglich obligatorische Wirkung und binden neu hinzutretende Miteigentümer nicht automatisch. Die Fortführung einer bis dato bestehenden Benützungsregelung – den neuen Miteigentümer daran bindend miteinbegriffen – ist demnach grundsätzlich nur mit der ausdrücklichen oder stillschweigenden Zustimmung sämtlicher „alten Anteilseigner“ tunlich.⁹⁹

Den einzelnen Miteigentümern steht es jedoch frei, sich dahingehend zu verpflichten, dass die getroffene Benützungsvereinbarung auch für Einzelrechtsnachfolger eines Miteigentümers bindend ist. Damit steht keinesfalls in Widerspruch, dass ein neu hinzugetretener Miteigentümer in eine bestehende Regelung eintritt, wenn ihm diese im Rahmen des Kaufvertrags - mit dem alten Miteigentümer – vertragsgemäß überbunden wurde.¹⁰⁰

⁹⁶ Privilegierte Nutzungsrechte können auch ohne ausdrückliche Vereinbarung entstehen, wenn beispielsweise einzelne Mieter - im konsensualen Wissen des Eigentümers - Teile des DG eines Mietshauses zum Wäschetrocknen benutzen

⁹⁷ Vgl. 5 Ob 150/92 (OGH 16.02.1993) = wobl 1993, 231.

⁹⁸ Vgl. 5 Ob 27/12z (OGH 26.07.2012) = immolex 2012, 265.

⁹⁹ Vgl. 10 Ob 21/11b (OGH 29.03.2011) = immolex 2012, 25.

¹⁰⁰ Vgl. *Hagen, Markus* (2012): Keine Bindung der verbleibenden Miteigentümer an Benützungsregelungen bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils gegenüber dem neuen Miteigentümer, immolex 2012, 25.

Wesentlich ist dabei, dass die bisherigen Miteigentümer der Liegenschaft jedoch nicht gegen eine Verletzung der Überbindungspflicht abgesichert sind, was die unmittelbare Einbeziehung der übrigen Anteilseigner somit unerlässlich macht.¹⁰¹

Gem. § 828 Abs. 2 ABGB ist es zulässig eine gerichtlich angeordnete oder vertraglich vereinbarte Benützungsregelungsvereinbarung im Grundbuch anzumerken, damit diese auch für neue Miteigentümer respektive Einzelrechtsnachfolger ihre Wirkung entfaltet. Gesamtrechtsnachfolger sind dabei – wenn dies nicht bereits vorab deutlich ausgeschlossen wurde – auch ohne grundbücherliche Anmerkung an die Benützungsregelung gebunden.¹⁰² Eine Auflösung aus wichtigem Grund ist grundsätzlich jederzeit möglich und bietet somit stets eine Lösungsmöglichkeit von bestehenden Benützungsvereinbarungen.¹⁰³

5.1 Miteigentümer als Wohnungseigentumsbewerber

Die Vorstufe für die Begründung von Wohnungseigentum stellt häufig bloßes Miteigentum an einer Liegenschaft dar. Für die Zeitspanne vom Unterzeichnen des Kaufvertrags über den Erwerb von Miteigentumsanteilen bis zur angepeilten Wohnungseigentumsbegründung erfüllen die einzelnen Kaufverträge die Funktion einer Benützungsvereinbarung zwischen den jeweiligen Miteigentümern. Die federführende Funktion nimmt in dem Prozess der Wohnungseigentumsorganisator ein, welcher gem. § 2 Abs. 6 2. Satz WEG nicht nur die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens übernimmt, sondern auch - mit dem Wissen der Eigentümer der Liegenschaft - die Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung verantwortet.¹⁰⁴

Die ausschließliche Nutzung eines konkreten (Wohn-)Objekts bzw. die vertragliche Zuordnung anhand der gekauften Miteigentumsanteile wird in der Regel durch eine schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer im Rahmen eines Wohnungseigentumsvertrags ausbedungen.

¹⁰¹ Vgl. Klein, Alexander (2011): Benützungsvereinbarung – Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern, immolex 2011, 51.

¹⁰² Vgl. 6 Ob 233/10y (OGH 17.12.2010) = immolex 2011, 37.

¹⁰³ Vgl. Fleischmann, Friedrich (2002): Benützungsregelungen bei Miteigentum an Liegenschaften, immolex 2002, 136.

¹⁰⁴ Vgl. § 2 Abs. 6 WEG 2002

5.1.1 Nutzungsvorbehalt am DG vs. Widmung als Zubehör-WE

Aus diversen wirtschaftlichen Beweggründen kommt es in der Praxis gehäuft vor, dass sich der „Veräußerer“ ein ausschließliches Nutzungsrecht am Dachboden vorbehält, mit dem Hintergedanken, diesen zu einem zeitlich nachgelagerten Moment auszubauen und anschließend erneut einträglich veräußern zu können.

Diesbezüglich wurde § 38 WEG geschaffen, welcher die Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen und Nutzungsvorbehalten regelt und als Schutzbestimmung zugunsten der Wohnungseigentümer vor der Übermacht des Wohnungseigentumsorganisationsorgans fungieren soll.¹⁰⁵ Gem. § 38 Abs. 1 Z 1 WEG sind folglich Nutzungsvorbehalte über jene Teile der Liegenschaft de facto rechtsunwirksam, die sich ausschließlich als Zubehörobjekte iSd § 2 Abs. 3 WEG eignen (= Keller- oder Dachbodenräume, soweit daran kein Zubehörwohnungseigentum besteht).¹⁰⁶

Nach aktueller Judikatur sind davon jedoch nur unbillige, einer vernünftigen Interessensabwägung widersprechende „Eingriffe“ berührt, weshalb der Begünstigte eines derartigen Nutzungsrechts nachzuweisen hat, dass die anderen Wohnungseigentümer durch den Vorbehalt keinesfalls unbillig benachteiligt werden.¹⁰⁷

Sowohl das in der Projektierungsphase eingeräumte Recht des Wohnungseigentumsorganisationsorgans, nach seinem Gutdünken Widmungsänderungen im Hinblick auf einen bis dahin gemeinschaftlich genutzten Dachboden vorzunehmen,¹⁰⁸ als auch der generelle Vorbehalt des DG-Ausbaus wurde - aufgrund der unbilligen Übermacht des WE-Organisationsorgans - unter den Anwendungsbereich des § 38 WEG subsumiert und ist somit für sämtliche Wohnungseigentümer anfechtbar.¹⁰⁹

Wer sich jedoch dem Risiko einer Anfechtung entziehen möchte, widmet als Wohnungseigentumsorganisationsorgan den Dachboden gem. § 2 Abs. 3 WEG als Zubehör zu einem in seinem Eigentum verbleibenden WE-Objekt.

¹⁰⁵ Vgl. *Illedits, Alexander* (2006): Das Wohnungseigentum, 3. Aufl., Orac, 2006, Wien, Kapitel 1 Rz 95.

¹⁰⁶ Vgl. § 38 WEG 2002

¹⁰⁷ Vgl. 5 Ob 45/10v (OGH 27.05.2010) = wobl 2011, 47.

¹⁰⁸ Vgl. MietSlg. 30.582.

¹⁰⁹ Vgl. MietSlg. 51.572.

„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.“¹¹⁰

Dadurch wird das DG der Allgemeinnutzung entzogen und an dem zum Ausbau angedachten Dachboden – als Zubehör zu einem WE-Objekt – unselbständiges Wohnungseigentum erworben, welches demzufolge auch dessen rechtliches Schicksal teilt.¹¹¹

Solange das Zubehörobjekt deutlich abgegrenzt und ohne Inanspruchnahme andere Objekte zugänglich ist, steht demjenigen - aufgrund seiner Stellung als Wohnungseigentümer - auch gem. § 2 Abs. 3 WEG die ausschließliche Nutzung und Verfügung über sein damit verbundenes Zubehörobjekt (= Dachgeschoß) zu.¹¹²

Folgeschwer ist demnach lediglich die Widmung, welche ausschließlich der Wohnungseigentumsorganisator bestimmt.¹¹³ Derjenige Eigentümer des gegenständlichen WE-Objekts, mit dem der Rohdachboden als Zubehör verbunden ist, kann das DG demzufolge – freilich innerhalb der Grenzen des § 16 WEG¹¹⁴- zu einem späteren Zeitpunkt rechtmäßig ausbauen und dadurch wiederum mehrere neue WE-Objekte schaffen.¹¹⁵

¹¹⁰ § 2 Abs. 3 WEG

¹¹¹ Vgl. 5 Ob 19/09v (OGH 28.04.2009)

¹¹² Vgl. *Dirnbacher, Wolfgang* (2009): WEG idF WRN 2009. ÖVI, Wien, S. 45

¹¹³ Vgl. 5 Ob 157/03d (OGH 08.07.2003) = MietSlg 55.464.

¹¹⁴ § 16 WEG 2002 regelt die Nutzung, Änderung und Erhaltung des WE-Objekts

¹¹⁵ Vgl. 5 Ob 263/99h (OGH 28.09.1999) = MietSlg 33.492.

5.2 Duldungspflichten der Eigentümergemeinschaft vs. Duldungspflicht der Mieter

5.2.1 Duldungspflichten der Eigentümergemeinschaft

In dem Zusammenhang drängt sich die implizite Frage auf, unter welchen konkreten Voraussetzungen die Eigentümergemeinschaft den Ausbau eines Rohdachbodens zu dulden hat, wenn dieser als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmet ist?

Zur Beantwortung hilft ein Blick ins Gesetz, konkret in den § 16 WEG, welcher zwar regelt, unter welchen Voraussetzungen eine begehrte Veränderung genehmigungsfähig ist, jedoch keinerlei Aussage über die Genehmigungspflicht besagter Änderungen enthält.¹¹⁶

Insofern muss durch einen Blick in die üppige höchstgerichtliche Judikatur abgeleitet werden, wann Änderungen (inkl. Widmungsänderungen) nun als genehmigungspflichtig angesehen werden:

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Änderungsbegriff gem. § 16 Abs. 2 WEG weit auszulegen ist, weshalb stets eine Interessensabwägung aller Beteiligten vorzunehmen ist.¹¹⁷ Grob verallgemeinert kann postuliert werden, dass in jenen Fällen, in denen eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzinteressen anderer Wohnungseigentümer vorliegen könnte, auch eine genehmigungspflichtige Änderung vorliegt.¹¹⁸ Da hier eben nur erhebliche Beeinträchtigungen von Relevanz sind, werden beispielgebend - nach höchstgerichtlicher Judikatur - das Einschlagen von Nägeln oder etwa das Anbohren von Wänden als nicht genehmigungspflichtig gewertet, der Ausbau eines Dachbodens allerdings sehr wohl.¹¹⁹

Unüberwindbare Grundvoraussetzung im Hinblick auf eine prinzipielle Genehmigungsfähigkeit ist, dass der änderungswillige Eigentümer sämtliche anfallenden Kosten der durchzuführenden Änderungsmaßnahmen gem. § 16 Abs. 2 WEG selbst trägt.¹²⁰

¹¹⁶ Vgl. *Dirnbacher, Wolfgang* (2009): WEG idF WRN 2009, ÖVI, Wien, S. 154

¹¹⁷ Vgl. 5 Ob 235/09h (OGH 25.03.2010) = EWri W/16/164 f.

¹¹⁸ Vgl. 5 Ob 275/05k (OGH 07.03.2006) = EWri W/16/57 ff.

¹¹⁹ Vgl. 5 Ob 50/02t (OGH 12.03.2002) = EWri II/13/158 f.

¹²⁰ Vgl. § 16 Abs. 2 erster Satz WEG

§ 16 WEG überlässt dem Rechtsanwender einen relativ weitläufigen Wertungsspielraum, innerhalb dessen stets eine Prüfung nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmen ist, um im Rahmen einer Interessensabwägung einzuschätzen, ob die Schutzwürdigkeit der Miteigentümer gegenüber den Interessen des Änderungswilligen überwiegt oder die Wesentlichkeit der Beeinträchtigung verneint werden kann.¹²¹

Im Rahmen des Ausbaus eines im Wohnungseigentum stehenden Rohdachdachbodens kommt es in der Praxis mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch zu einer Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen der betroffenen Liegenschaft, sei es etwa durch eine damit verbundene Änderung der Dachhaut.¹²² Grundsätzlich kann fixiert werden, dass ein DG-Ausbau ohne Inanspruchnahme von allg. Teilen nahezu undenkbar ist, weshalb das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 Z 2 WEG jedenfalls zu prüfen ist:

Bezüglich der Beurteilung, ob eine mit dem Ausbau verbundene bauliche Maßnahme dem heutzutage üblichen Standard bzw. was der Übung des Verkehrs entspricht, wird den Gerichten ein weiter Wertungs- und Ermessensspielraum eingeräumt und hängt somit von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.¹²³ Dieser auf der Frage der Verkehrsüblichkeit basierende „Spielraum“ macht im Allgemeinen eine seriöse Einschätzung, ob ein DG-Ausbau schlussendlich genehmigt wird, nahezu unmöglich. Bei Aberkennung der Verkehrsüblichkeit kann der ausbauwillige Wohnungseigentümer jedoch das Bestehen eines wichtigen Interesses an einer Änderung seines WE-Objekts iSd erwähnten § 16 Abs. 2 Z 2 WEG einwenden. Auch diesbezüglich ist es wieder eine - von Billigkeitserwägungen getragene und von umfangreicher Judikatur bescheinigte - Ermessensentscheidung gemäß den Umständen im Einzelfall, was als „wichtiges Interesse“ gewertet werden kann und was nicht. Die durch einen Dachbodenausbau generierte Wertsteigerung genügt dafür in der Regel nicht als stichhaltiges Argument.¹²⁴

Bezüglich der Rechtsdurchsetzung kann attestiert werden, dass der ausbauwillige Wohnungseigentümer - bei Ausbleiben der Genehmigung lediglich eines einzigen Miteigentümers - verpflichtet ist, die fehlende Zustimmung durch einen rechtsgestalterischen

¹²¹ Vgl. 5 Ob 241/97w (OGH 10.02.1998) = immolex 1998, 109.

¹²² Vgl. 5 Ob 34/10a (OGH 22.06.2010)

¹²³ Vgl. 5 Ob 63/08p (OGH 01.04.2008) = wobl 2008, 93.

¹²⁴ Vgl. 5 Ob 63/08p (OGH 01.04.2008) wobl 2008, 93; 5 Ob 159/06b (OGH 12.09.2006) = immolex 2007, 40 = wobl 2007, 4.

Akt des Außerstreitrichters (= alternative Entscheidungsfindung) ausgleichen zu lassen.¹²⁵ Da die zwingende Regelung des § 16 Abs. 2 WEG unmissverständlich ein Individualrecht des Wohnungseigentümers auf Änderung normiert, kann eine fehlende Genehmigung keinesfalls durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden.¹²⁶

5.2.2 Duldungspflichten der Mieter

Da Miete bekanntlich ein großstädtisches Phänomen ist und die gegenständliche Arbeit ein besonderes Augenmerk auf Wien legt, wird nachfolgend erneut ein Kurzexkurs in die Welt des MRG unternommen. Da der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes primär auf das „Gebäudealter“ abstellt, begrenzt sich dessen rechtliche Relevanz vorherrschend auf Österreichs Landeshauptstädte und im Besonderen auf die Hauptstadt Wien.¹²⁷

Getragen von der Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter zur Duldung von Dachbodenausbauten verpflichtet ist, wird der Ausbau von Dächern im (Alt-)Bestand zur sanften Nachverdichtung wiederholt, aber differenziert aus der Perspektive eines Mieters beleuchtet:

Gem. § 8 Abs. 1 erster Satz MRG ist ein Mieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag entsprechend zu benützen. Dabei bestimmt sich der Umfang des Benützungsrechts nicht nur nach dem Inhalt und dem Zweck des unterzeichneten Mietvertrages, sondern auch anhand der ortsüblichen Verkehrssitte.¹²⁸ Über den eigentlichen Vertragsinhalt hinausgehend, kann es zu einem sogenannten erweiterten Gebrauchsrecht des Mieters kommen, welches dann nicht mehr vom vertraglichen Mietrecht gesondert betrachtet werden kann. Dazu kommt es klassischerweise, wenn einzelne Mieter in einem Mietshaus – mit dem Wissen des Eigentümers – über eine länger fortwährende Dauer hindurch den Dachboden als Abstellkammer oder zum Wäschetrocknen verwendet haben.

¹²⁵ Vgl. 5 Ob 104/09v (OGH 09.06.2009) = EWri W/52/68 f.

¹²⁶ Vgl. 5 Ob 173/08i (OGH 26.08.2008)

¹²⁷ Vgl. *Weinberger, Udo* (2012): 30 Jahre Mietrechtsgesetz, wobl 2012, 300.

¹²⁸ Vgl. 6 Ob 534/95 (OGH 09.03.1995) = EWri I/8/29 ff.

Mit dem DG-Ausbau sind zwangsläufig auch Veränderungsarbeiten an allg. Teilen des Hauses verbunden und somit diverse Duldungspflichten der Mieter zu prüfen:

Stellt das Bauvorhaben generell eine Verbesserung iSd § 8 Abs. 2 Z 1 MRG dar und erweist sich der damit verbundene „Eingriff ins Mietrecht“ als notwendig und zweckmäßig, hat der Mieter sowohl die temporäre Benützung, als auch dauerhafte Veränderung seines Mietobjekts zu dulden.¹²⁹

Das diesbezüglich in § 8 Abs. 3 MRG normierte Schonungsprinzip verlangt jedoch, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Sphäre und Rechte des Mieters einzugreifen wird und der Vermieter stets die für ihn nicht ungünstigere - jedoch für den Mieter schonendere - Alternative zur Zielerreichung zu wählen hat.¹³⁰

Es obliegt zuletzt dem Gericht innerhalb eines breit definierten Wertungsspielraums – anhand eines objektiven, jedoch nicht an den Bedürfnissen des konkreten Mieters orientierten Maßstabs – zu beurteilen, ob nach der durchgeführten baulichen Veränderung noch vom „selben Mietgegenstand“ auszugehen ist.¹³¹ Im Rahmen der maßgebenden objektiven Beurteilung durchs Gericht geht es weniger darum, ob der Mieter sein Objekt weiterhin genauso möblieren und nutzen kann, als um die anknüpfende Frage, welche Entschädigungsleistung angebracht wäre, um die unwesentliche Beeinträchtigung auszugleichen.¹³²

Nach ständiger Rechtsprechung des OGH ist der Begriff des „anderen Mietgegenstands“ iSd § 8 Abs. 2 Z 2 MRG nicht eng auszulegen, sondern lässt die Subsumierung des „auszubauenden Dachbodens“ darunter durchaus zu.¹³³

Dadurch wird bewiesen, dass ein DG-Ausbau durch einen Wohnungseigentümer nicht unter die Z 1 des § 8 Abs. 2 MRG zu subsumieren ist, da es sich rechtmäßig eben nicht um Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an allg. Teilen des Bestandsobjekts (= Mietshaus) handelt und demzufolge somit § 8 Abs. 2 Z 2 MRG anzuwenden ist.¹³⁴

¹²⁹ Vgl. 5 Ob 160/09d (OGH 01.09.2009) = wobl 2010, 147.

¹³⁰ Vgl. 5 Ob 73/12i (OGH 26.07.2012) = wobl 2012, 417.

¹³¹ Vgl. 5 Ob 240/99a (OGH 12.10.1999) = MietSgl 51.251.

¹³² Vgl. 5 Ob 73/12i (OGH 26.07.2012) = wobl 2012, 417.

¹³³ Vgl. 6 Ob 55/07t (OGH 25.05.2007) = wobl 2008, 12; 5 Ob 65/01x (OGH 27.03.2001) = wobl 2001, 276.

¹³⁴ Vgl. *Limberg, Clemens* (2010): Entschädigung bei Dachausbau durch WEer?, immolex 2010, 98.

Der Mieter hat daher unter den erörterten Voraussetzungen die Neuschaffung von Wohnraumobjekten durch den DG-Ausbau zu dulden. Für im Zuge des Ausbaus aufkommende wesentliche Beeinträchtigungen hat jedoch gem. § 8 Abs. 3 MRG derjenige, der die Arbeiten beauftragt hat, den folglich in seinen Mietrechten beeinträchtigten Mieter angemessen zu entschädigen. Im Fall von zumindest grob fahrlässigem Verhalten ist dabei sogar ein entstandener – über materielle Schäden hinausgehender - immaterieller Schaden entsprechend auszugleichen.¹³⁵

¹³⁵ Vgl. § 8 Abs. 3 MRG

6 Exkurs ins BTVG - Veräußerung vor Fertigstellung des DG-Ausbaus

Ein ansteigender Trend zeigt, dass Bauträger zunehmend die von ihnen entwickelten Objekte auch eigenständig versuchen zu vermarkten:

„(1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

(2) Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.

(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bauträger zustehen sollen.

(4) Ein Bauträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.“¹³⁶

Je nachdem in welcher Phase der Projektierung bzw. des bereits begonnenen Baus ein Interessent den Kaufvertrag unterzeichnet, hat er folglich – größtenteils noch weit vor Bezugsdatum – bereits diverse Rechte und Pflichten erworben.

Neben der Möglichkeit einer zum Teil intensiven Mitbestimmung bei Architektur und Ausstattung der Wunschimmobilie verpflichtet sich der Käufer überwiegend bereits während der Bauphase dazu, finanzielle Mittel (= Anzahlungen & direkte Geldleistungen) zur Realisierung des Dachbodenausbaus an den Bauträger zu leisten. Ab dem Moment avanciert der Käufer einer „DG-Wohnung am Papier“ gewissermaßen zum Spekulanten seiner eigenen Traumimmobilie im Dachgeschoß, da er ab dann gewissermaßen dem permanenten Risiko ausgesetzt ist, dass der Bauträger noch vor finaler Fertigstellung des Baus in die Insolvenz schlittert.

¹³⁶ § 2 BTVG

Mit der Einführung des BTVG (= Bauträgervertragsgesetzes) im Jahre 1997 und der Novelle 2008 wurde ein effektives Schutzinstrumentarium geschaffen, das dem Schutz des Erwerbers vor dem Verlust der bereits getätigten Zahlungen dienen soll.¹³⁷ Im nachfolgenden Exkurs wird die Relevanz des BTVG im Zusammenhang mit der Vitalisierung von Rohdachböden überblicksartig skizziert.

6.1 Abgrenzung: Durchgreifende Erneuerung vs. Neuerrichtung

Da im Zusammenhang mit dem Ausbau von Wiener Rohdachböden auch die beliebten Gründerzeitviertel in den Fokus der Betrachtung rücken, ist im direkten Zusammenhang mit der vorhandenen Altbausubstanz und deren einhergehenden Sanierung eine Definition des Begriffs „durchgreifende Erneuerung“ zwingend notwendig.

Da der Gesetzgeber den Begriff der durchgreifenden Erneuerung nicht hinlänglich definiert, bedarf es einer Konfrontation mit der vorhandenen Rechtsmaterie.

Als genereller Anhaltspunkt empfiehlt sich zur Begriffsbestimmung:

1. Die Heranziehung der Renovierungskosten im Verhältnis zu den fiktiven Neuerrichtungskosten (> 50 %)
2. Die Gegenüberstellung der Sanierungsmaßnahmen eines Altbaus mit jenen Neubautätigkeiten bei der Fertigstellung eines „Rohbaus mit Dach“

Laut OGH ist von einer durchgreifenden Erneuerung iSd BTVG generell ab jenem Moment auszugehen, ab dem sich der Veräußerer:

- vertraglich dazu verpflichtet hat,
- den Grundriss einer bestehenden Wohnung so zu verändern, dass bis dato allg. Teile des Hauses in die ursprüngliche Wohnfläche integriert werden und
- sämtliche vorhandenen Türen, elektrischen Leitungen und Sanitäreinrichtungen im Haus erneuert werden.¹³⁸

¹³⁷ Vgl. § 7 Abs. 1 BTVG

¹³⁸ Vgl. 8 Ob 113/04g (OGH 17.02.2005) = wobl 2006, 59.

Von wesentlicher Relevanz für die Anwendung des BTVG ist somit, dass das Wohnobjekt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht fertiggestellt, sondern eben noch durchgreifend zu erneuern ist. Der Bauträgervertrag ist dabei als Vertrag sui generis zu verstehen, welcher sowohl Elemente eines Kauf- als auch eines Werkvertrages beinhaltet.

Ist an dem gegenständlichen Objekt – zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages – jedoch bereits zugunsten des Veräußerers Wohnungseigentum begründet, handelt es sich um keinen Bauträgervertrag mehr, sondern um einen reinen Kaufvertrag über einen - mit dem Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnung untrennbar verbundenen - Miteigentumsanteil.

6.2 Gegenüberstellung der Sicherungsmodelle

Nach dem Schritt der primären Abgrenzung der Anwendbarkeit des BTVG gibt es diverse Modelle, die der Absicherung des Erwerbers für vor Fertigstellung des Dachbodenausbaus geleistete Zahlungen dienen:

1. Schuldrechtliche Sicherung gem. § 8 BTVG
2. Grundbücherliche Sicherung gem. § 9 BTVG
3. Pfandrechtliche Sicherung gem. § 11 BTVG

Der Bauträgervertrag muss jedenfalls für sein rechtmäßiges Zustandekommen - unter allen Umständen - die Art der Sicherung beinhalten.¹³⁹ Eine Kombination der Instrumentarien ist dabei ebenfalls denkbar und zulässig, solange der Bauträger dem Vertrag zumindest eines der gesetzlich vorgeschriebenen Sicherungsmodelle zugrunde legt.¹⁴⁰

Weiters hat der Erwerber rechtzeitig über sämtliche relevante Vertragsdetails informiert zu werden. Kommt der Bauträger dieser Verpflichtung nicht gem. § 5 BTVG nach, kann der Käufer von seiner Vertragserklärung zurücktreten.¹⁴¹

¹³⁹ Vgl. § 4 Abs. 1 Z 7 BTVG

¹⁴⁰ Vgl. § 7 Abs. 2 BTVG

¹⁴¹ Vgl. § 5 BTVG

6.2.1 Schuldrechtliche Sicherung

Gem. § 8 Abs. 1 BTVG hat der Bauträger - im Rahmen des schuldrechtlichen Sicherungsmodells - dem Erwerber eine (Bank-)Garantie oder eine akzeptable Versicherung zur Besicherung allfälliger Rückforderungsansprüche auszuhändigen. Eine wertgleiche Fertigstellungsgarantie kann dabei die Bankgarantie ersetzen und neben der Besicherung der Rückforderungsansprüche ferner auch eine tatsächliche Fertigstellung gewährleisten.

Der Abschluss eines Versicherungsvertrages zur Absicherung findet in der Praxis jedoch kaum Anwendung. Die erwähnte Sicherungspflicht erstreckt sich dabei über die eigentlich geleisteten Zahlungen hinaus und beinhaltet neben sämtlichen Forderungen auf Rückzahlung der geleisteten Beträge überdies laut Gesetz auch alle anfallenden Zinsen bis zu der in § 14 Abs. 1 BTVG genannten Höhe. Die Inanspruchnahme der (Bank-)Garantie ist jedenfalls als Rücktritt des Erwerbers vom Bauträgervertrag zu werten, solange ein wichtiger Grund iSd § 918 ABGB vorliegt.¹⁴²

Bloße Gewährleistungsansprüche sind dabei nicht umfasst, da diese ohnehin durch den verpflichtend zu gewährenden Hafrücklass gedeckt werden. Das soll gem. BTVG dem Erwerber das größtmögliche Maß an Schutz gewährleisten.¹⁴³

6.2.2 Grundbücherliche Sicherung

Gem. § 9 Abs. 1 BTVG kann der Erwerber ebenso durch eine hinreichende bürgerliche Sicherstellung des Rechtserwerbs besichert werden, jedoch ausschließlich im Konnex mit der Zahlung nach Ratenplan gem. § 10 BTVG.¹⁴⁴

Die zeitlich unbefristete und sich auf die gesamte Liegenschaft beziehende Treuhänderrangordnung (= Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum)¹⁴⁵ stellt dabei die Grundlage für die vom Gesetzgeber als ausreichende

¹⁴² Vgl. § 8 Abs. 1 bis Abs. 4 BTVG

¹⁴³ Vgl. *Kallinger, Winfried; Gartner, Herbert; Stingl, Walter* (2015): Bauträger und Projektentwickler – Praxishandbuch. 7. Auflage, MANZ, S. 199 ff.

¹⁴⁴ Vgl. § 9 Abs. 1 BTVG

¹⁴⁵ Vgl. § 42 WEG

grundbücherliche Sicherheit iSd § 9 Abs. 2 BTVG genannte Anmerkung gem. § 40 Abs. 2 WEG dar und soll dem erweiterten Schutz dienen.¹⁴⁶

Beim grundbücherlichen Sicherungsmodell muss der geschäftstreibende Bauträger gem. § 12 BTVG zwingend einen Treuhänder (= Notar oder Rechtsanwalt) bestellen, welcher für die funktionsgetreue Erfüllung folgender Pflichten gem. § 12 Abs. 3 BTVG verantwortlich ist:

- Belehrung über die Natur des Vertrages und die wesentlichen Vertragspunkte
- Überwachung der Sicherungspflicht des Bauträgers
- Rechnungsoffenlegung über entgegengenommene Zahlungen (mind. 1x/Jahr)
- Unterstützung des Erwerbers bei der Einhaltung des Ratenplans durch Einhaltung des Baufortschritts¹⁴⁷

Gem. § 10 BTVG ist bei der Zahlung nach Ratenplan der ausbedungene Kaufpreis in Raten zu begleichen, die jeweils erst nach erfolgreichem Abschluss der vorab definierten Bauabschnitte des DG-Ausbaus zur Fälligkeit gebracht werden dürfen.¹⁴⁸ Zur entsprechenden Beurteilung bedient sich der Treuhänder in der Regel eines sachverständigen Baufortschrittsprüfers (= gerichtlich zertifizierter Sachverständige, bzw. für Hochbau zuständiger Ziviltechniker), worin einer der zentralen Vorteile des grundbücherlichen Sicherungsmodells liegt. Dieses kontrollierende Zusammenwirken der beiden hinzugezogenen Experten garantiert das größtmögliche Maß an Sicherheit, da der Treuhänder auch gegen die Interessen der finanzierenden Bank und des Bauträgers - im besten Interesse des Erwerbers - agiert.¹⁴⁹

Sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde, fällt es ebenfalls in den Zuständigkeitsbereich des Treuhänders als „Überwachungsorgan“ dafür zu sorgen, dass die Lastenfreiheit der Liegenschaft bzw. die künftige Lastenfreiheit hergestellt wird. Dies kann etwa durch den Abschluss einer Lastenfreistellungsvereinbarung erreicht werden.¹⁵⁰

¹⁴⁶ Vgl. *Kallinger, Winfried; Gartner, Herbert; Stingl, Walter* (2015): Bauträger und Projektentwickler – Praxishandbuch. 7. Auflage, MANZ, S. 203 f.

¹⁴⁷ Vgl. § 12 Abs. 3 BTVG

¹⁴⁸ Vgl. § 10 Abs. 1 BTVG

¹⁴⁹ Vgl. *Kallinger, Winfried; Gartner, Herbert; Stingl, Walter* (2015): Bauträger und Projektentwickler – Praxishandbuch. 7. Auflage, MANZ, S. 202 f.

¹⁵⁰ Vgl. § 9 Abs. 3 BTVG

6.2.3 Pfandrechtliche Sicherung

Das im § 11 BTVG normierte Sicherungsmodell hat sich in der Immobilienpraxis nicht durchgesetzt und wird demnach nur der Vollständigkeit wegen erwähnt. Nach diesem Modell der Sicherung können prinzipiell sämtliche Rückforderungsansprüche (inkl. Zinsen < 3 Jahre) auch durch ein ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf eine - nicht die Projektliegenschaft betreffende - Liegenschaft besichert werden.¹⁵¹

6.2.4 Kombination von Sicherungsinstrumenten

Wie schon eingangs erwähnt, ist die Kombination von Sicherungsinstrumentarien insoweit zulässig, als dadurch der angestrebte Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird.

Gem. § 7 Abs. 3 BTVG können die gesetzlich vorgesehenen Sicherungen auch nebeneinander eingesetzt und auch nachträglich wieder im Einvernehmen der involvierten Parteien ausgetauscht werden. Wesentlich ist, ungeachtet welches Kombinationsmodell schlussendlich gewählt wird, dass der Erwerber stets rechtzeitig sämtliche Informationen und Vertragsunterlagen gem. BTVG übermittelt bekommt.

In der gelebten Praxis hat sich vor allem die Kombination aus Bankgarantie und grundbücherlicher Sicherung als beliebt herausgestellt.¹⁵² Die Wirksamkeit der anfänglich durch Bankgarantie gesicherten Zahlungen des Erwerbers kann dabei durch den – mit Erreichen eines definierten Baufortschritts generierten Werts des DG-Ausbaus – folglich ebenfalls besichert werden.

Ungeachtet der Kombination endet die Sicherungspflicht des Bauträgers erst mit der tatsächlichen Übergabe des fertig gestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.¹⁵³

¹⁵¹ Vgl. *Kallinger, Winfried; Gartner, Herbert; Stingl, Walter* (2015): *Bauträger und Projektentwickler – Praxishandbuch*. 7. Auflage, MANZ, S. 206

¹⁵² Vgl. *Kallinger, Winfried; Gartner, Herbert; Stingl, Walter* (2015): *Bauträger und Projektentwickler – Praxishandbuch*. 7. Auflage, MANZ, S. 210 ff.

¹⁵³ Vgl. § 7 Abs. 5 BTVG

7 Schlussfolgerungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die effiziente Nutzung der begrenzten Ressource Wohnraum (= Grund + Boden) in den dicht besiedelten Ballungsräumen eine der wesentlichsten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts darstellt. Da Raum als physikalische Größe nicht beliebig erweiterbar ist, existieren reichhaltige innovative Lösungsansätze, um dem Nachfragedruck nach innerstädtischem Wohnraum gerecht werden zu können. Neben der klassischen Stadterweiterung durch eine stetige Ausdehnung der sogenannten „Speckgürtel“ über die bekannten Grenzen hinaus, folgen zunehmend Projektentwickler, Bauträger und Wohnrauminteressenten dem Trend in die Höhe.

Die „sanfte Nachverdichtung“ in die Vertikale entfaltet ein bis dato ungenutztes Potenzial und ermöglicht, dass durch den Ausbau von brach liegenden Rohdachböden und durch zulässige Aufstockungen neuer Wohnraum in den dicht besiedelten Großstädten geschaffen werden kann. Wien steht dabei erst am Anfang eines zukunftsweisenden Trends und zeigt durch die zunehmende Präsenz von Baukränen im Stadtbild, dass das Nutzungspotenzial von Rohdachböden erkannt und mit steigender Tendenz auch ausgeschöpft wird.

Durch DG-Ausbauten wird nicht nur wertvoller neuer Wohnraum im Wiener Ballungsgebiet geschaffen, sondern die historisch bedeutungsvolle Bausubstanz der Wiener Gründerzeithäuser und damit ferner auch der Wert von bestehenden Zinshäusern massiv gesteigert. Da es sich bei der bautechnischen Potenzialentfaltung eines Wiener Rohdachbodens - durch den Ausbau und die einhergehende Bewohnbarmachung - um ein komplexes (Bau-)Vorhaben handelt, sind neben technischen und wirtschaftlichen Aspekten vor allem eine Vielzahl an Gesetzen und Verordnungen aus diversesten Rechtsgebieten zu berücksichtigen. Ungeachtet der Qualität der Vorbereitung kommt es regelmäßig vor, dass sich geplante Projekte rechtlich nicht verwirklichen lassen, weshalb die schlummernden stillen (Bau-)Reserven auf Wiens Dächern - womöglich zwar bautechnisch und wirtschaftlich sinnvoll - aber der Ausbau des Dachgeschoßes schlussendlich aus juristischen Gründen scheitert.

Ersten Ranges ist unbestreitbar zu identifizieren, ob eine Liegenschaft mit geeignetem Rohdachboden im Allein-, Mit- oder Wohnungseigentum steht und eine grundsätzliche Intention der Teilhaber vorhanden ist, Veränderungen zuzulassen.

Oft steht ein beliebtes Wiener Gründerzeithaus im Alleineigentum einer Person, die bei Zeiten Wohnungseigentum begründet und die ausgebauten DG-Wohnungen schließlich eine nach der anderen veräußert. Vermehrt sind es jedoch mittlerweile Immobilienentwickler und gewerblich tätige Bauträger, die versuchen, alte Zinshäuser in Wien zu erwerben, diese zu revitalisieren (inkl. DG-Ausbau) und nach der Kernsanierung und (Neu-)Parifizierung am Ende wieder gewinnbringend am Immobilienmarkt zu verkaufen. Dabei finden sich immer wieder - gerade bei Wohnungseigentumsverträgen von schlüpfrigen Bauträgern - unzulässige Nutzungsvorbehalte am Dachgeschoß zu Gunsten des Bauträgers selbst oder Dritter.

Eine akribisch genaue Prüfung bzw. investigative Immobilien-Due-Diligence empfiehlt sich nicht nur beim Erwerb der Rechte am Dachboden vom ursprünglichen Alleineigentümer, sondern erscheint - mit rechtlichem Beistand eines qualifizierten Branchenexperten - in jeder angebahnten Vertragsausgestaltung als angebracht und demaskierend.

Der Wohnraumsuchende, der seinen Wohn(t)raum in einer vom Bauträger selbst am Markt angebotenen DG-Wohnung gefunden zu haben glaubt, sieht sich jedoch mit eigenen rechtlichen Herausforderungen konfrontiert. Aufgrund des oftmals zeitlichen Auseinanderfallens zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages und der Erlangung der ersehnten Rechtsstellung des Erwerbers im Grundbuch besteht der nachvollziehbare „Wunsch“, die bereits geleisteten Beträge für den entsprechenden Baufortschritt sicher investiert zu wissen. Da es sich dabei um hohe Beträge handelt und oftmals das Lebensvermögen der Käufer betroffen ist, sorgen Gesetze wie das BTVG für den notwendigen Schutz und die Absicherung.

Mit dem sogenannten „Anwartschaftsvertrag“ wird dem Erwerber das Recht eingeräumt, seine gegenwärtig noch im Bau befindliche DG-Wohnung – nach erfolgreicher Nutzwertfestsetzung – schlussendlich auch zur alleinigen Nutzung in Wohnungseigentum zugewiesen zu bekommen. Ein weiteres in der Wiener Immobilienpraxis unverzichtbares Sicherungsinstrumentarium für den Käufer stellt die „Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG“ im Grundbuch an der noch unfertigen DG-Wohnung dar. Dadurch erwirkt der Wohnungseigentumsbewerber einen selbst gegen sämtliche nachträglich hinzutretende Miteigentümer durchsetzbaren Anspruch auf Wohnungseigentumsbegründung an seiner DG-Wohnung.

Meist stehen unausgebaute (Roh-)Dachböden jedoch im Miteigentum aller Hauseigentümer. Beim Erwerb der Rechte am Dachgeschoß vom lediglich ideellen Miteigentümer ist akribisch genau zu prüfen, ob der Veräußerer eigentlich frei über die Dachbodenfläche verfügen darf und demnach überhaupt legitimiert ist, dem Käufer die begehrte Rechtsstellung zu verschaffen. Denn schließlich steht jedem (ideellen) Miteigentümer auch das Recht zu, die gemeinsame Liegenschaft anteilig mitzubenzützen.

Eine schriftliche „Benützungsregelungsvereinbarung“ stellt dabei ein durchaus wirkungsvolles Instrumentarium dar, um dem Erwerber eines ideellen Miteigentumsanteils die ausschließliche Nutzung des Dachbodens zuzuteilen. Grundsätzlich kommt sie zwischen den Miteigentümern einer Liegenschaft durch Einstimmigkeit zustande. Bei fehlender Zustimmung eines Miteigentümers existiert die Möglichkeit, die geforderte Einstimmigkeit - im außerstreitigen Verfahren - durch richterliche Entscheidung zu erwirken. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es sich bei der Benützungsregelungsvereinbarung lediglich um ein Dauerschuldverhältnis mit obligatorischer Wirkung handelt. Dies gilt auch dann, wenn die Benützungsregelungsvereinbarung im Grundbuch - mit alleine deklarativer Wirkung - eingetragen wird.

Bei Neueintritt eines Miteigentümers als Einzelrechtsnachfolger kommt es in der Praxis teilweise zu unklaren Rechtsverhältnissen und folglich auch zu Konflikten zwischen den Miteigentümern. In solchen Fällen sind laut herrschender Rechtsprechung die verbleibenden „alten Miteigentümer“ zwar unverändert an die entsprechende Benützungsvereinbarung gebunden - mangels ausdrücklicher oder konkludenter Vertragsübernahme - das heißt jedoch nicht automatisch, dass das für den neuen Miteigentümer auch zutreffen muss. Grundsätzlich kann eine Benützungsregelung aus wichtigem Grund jederzeit abgeändert und formlos gekündigt werden. Das führt zu dem unbefriedigenden Resultat, dass dadurch eigentlich keine dauerhafte und gesicherte Rechtsposition im Hinblick auf die Benützung des Dachbodens gewährleistet werden kann und eine derartige Vereinbarung einer Miteigentümergeinschaft demnach - laut OGH - generell nicht zum Ausbau des Dachgeschoßes (= allg. Teil der gemeinschaftlich genutzten Liegenschaft) legitimiert.

Der Ausbau eines Rohdachbodens – in Verbindung mit einer schriftlichen Benützungsvereinbarung – ist gem. § 834 ABGB als wichtige Veränderung zu qualifizieren, was aufgrund des gravierenden faktischen Eingriffs in die vorhandene Substanz auch die

Anwendung des Mehrheitsprinzips gem. § 833 ABGB zwingend notwendig macht. Bei Widerspruch auch nur eines einzigen Miteigentümers muss mittels Antrag - im Außerstreitverfahren - durch richterliche Entscheidung der Mehrheitsbeschluss vollzogen werden. Aufgrund der von Billigkeitserwägungen getragenen Entscheidung des Außerstreitrichters - mit generell offenem Wertungsspielraum - ist es demzufolge ebenfalls nahezu unmöglich zu attestieren, wie die Entscheidung im Hinblick auf den beantragten DG-Ausbau im konkreten Einzelfall ausfallen wird. Ergo stellt die im Grundbuch gem. § 828 Abs. 2 ABGB angemerkte Benützungvereinbarung - mangels gesetzlicher Grundlage - keinesfalls eine rechtlich gleichwertige Alternative zur Wohnungseigentumsbegründung da.

Beim Erwerb der Rechte am Dachgeschoß bei bestehendem Wohnungseigentum empfiehlt sich die eingehende Unterscheidung, ob dieses bei der Nutzwertfestsetzung bereits als eigene Wohnungseigentumseinheit berücksichtigt oder lediglich als „allgemeiner Teil“ des Hauses klassifiziert wurde. Gem. § 17 WEG können sämtliche Wohnungseigentümer eine Benützungvereinbarung im Hinblick auf die allgemeinen Liegenschaftsteile treffen, die auch beim Wechsel eines Wohnungseigentümers unberührt und für alle bindend bleibt. Da eine gewöhnliche Benützungregelung lediglich Sonderrechte am DG einzuräumen vermag, jedoch dem Einzelnen kein Recht auf Durchsetzung von baulichen Maßnahmen einräumt, bedarf es somit auch beim als WE-Objekt oder Zubehör-WE gewidmeten Rohdachboden gem. § 16 Abs. 2 WEG stets der Zustimmung der anderen Eigentümer. Hier gilt selbige, oberhalb bereits erörterte Vorgehensweise der Mehrheitsfindung im Hinblick auf genehmigungsfähige Maßnahmen, da laut Gesetz sämtliche Wohnungseigentumseinheiten im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehen und hier wertungsrelevante Gesichtspunkte (= schutzwürdige Interessen) bei der Ermessensentscheidung im Einzelfall berücksichtigt werden.

Zahlreiche Entscheidungen des OGH zeigen nicht nur unmissverständlich auf, welche enorme wirtschaftliche Bedeutung mit dem Ausbau von Dachböden zur sanften Nachverdichtung einhergeht, sondern schließen - vor allem aufgrund des wiederkehrend eingeräumten Wertungs- und Ermessensspielraums der entscheidenden Gerichte - eine seriöse juristische Prognose der „Genehmigungsfähigkeit“ eines DG-Ausbaus im Außerstreitverfahren faktisch aus.

Da Erwerber einer neugeschaffenen DG-Wohnung überwiegend bereits vor Fertigstellung den Kaufvertrag über den noch auszubauenden (Roh-)Dachboden abschließen und es sich meist um durchgreifend zu erneuernde Objekte handelt, kommen zwingend die Bestimmungen des BTVG zur Anwendung. Die im Zusammenhang mit Dachbodenausbauten abgeschlossenen Bauträgerverträge bieten dem Käufer durch umfassende Informationspflichten und die unter allen Umständen anzuwendenden Sicherungsinstrumente einen hohen Grad an Schutz und sichern etwaige finanzielle Rückforderungsansprüche (z.B. im Insolvenzfall) bestmöglich ab.

Eine wegweisende Vereinfachung der aktuellen Rechtslage wäre zur Förderung der sanften Nachverdichtung nach Oben durchaus wünschenswert und wird womöglich ein zentrales rechtspolitisches Wahlkampfthema der Zukunft werden.

Dabei sämtliche Interessen - aus den unterschiedlichen Perspektiven der Stakeholder betrachtet - in einen harmonischen Einklang zu bringen, wird nicht nur den Gesetzgeber vor große Herausforderungen stellen, sondern erscheint aus heutiger Sicht sogar relativ utopisch. Die allerdings durch Optimismus beflügelte Prognose im Hinblick auf zukunftsorientierte Lösungen bietet nicht nur Anknüpfungspunkte für wegweisende Folgeforschung, sondern wird vor allem von den nachfolgend aufgelisteten Interessen beständig genährt:

1. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im urbanen Gebiet ist zwingend notwendig
2. Bewahrung + Aufwertung von wertvollen Gründerzeithäusern
3. Profitpotenzial für Wirtschaftstreibende

8 Abstract

Immer mehr Menschen drängen in die Städte, um sich dort ein Leben aufzubauen. Landflucht ist ein zunehmendes Phänomen, weshalb der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums einhergehende Wohnraumbedarf in Wien nicht mehr ausschließlich mit Neubauten bedient werden kann. Es muss nach Alternativen gesucht werden. Bedingt durch die beschränkten Baulandreserven – vor allem in den dicht bebauten Stadtteilen – ist aktuell ein radikales Umdenken der Immobilienentwickler und Bauträger zu beobachten. Durch die Nutzung von bis dato unausgebauten Rohdachböden auf bereits vorhandenen Bauten soll - durch Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten - zusätzlicher Wohnraum im urbanen Gebiet geschaffen werden. Der Trend nach Oben - in die sogenannte Vertikale - ist nicht mehr aufzuhalten und stellt als Paradebeispiel der sanften Nachverdichtung eine ernstzunehmende Option dar, wie dem Nachfrageüberhang nach urbanem Wohnraum zukünftig begegnet werden kann.

Da ein DG-Ausbau nicht nur zu einer der komplexesten Disziplinen der Baubranche zählt, sondern auch entsprechend kapitalintensiv ausfallen kann, besteht ein nachvollziehbares Bedürfnis der Stakeholder (= Anspruchsgruppen) nach Sicherheit. Die vorliegende Arbeit bietet einen juristischen Leitfaden und befasst sich gezielt neben den - für einen Erwerber einer Dachgeschoßwohnung - relevanten Fragen der Vertragsgestaltung, vorwiegend mit der Absicherung der erworbenen Rechtsposition und des für den Wohnungskauf aufgewendeten Kapitals. Das österreichische Rechtssystem hat dafür ein Spektrum an wohnrechtlichen Sicherungsinstrumentarien vorgesehen, die dem Erwerber die größtmögliche Sicherheit des eingesetzten „Lebensvermögens“ gewährleisten soll. „Die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG“ im Grundbuch stellt dabei ein in der Praxis unverzichtbares Instrument zur Besicherung dar. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der Wohnungseigentumsbewerber einen – auch gegen später hinzukommende Miteigentümer – durchsetzbaren Anspruch auf Wohnungseigentumsbegründung an der gegenständlichen DG-Wohnung erlangt.

Ein weiteres Tool stellt die Benützungsregelungsvereinbarung dar, welche sich vor allem bei im Miteigentum stehenden Rohdachböden als taugliches, jedoch nicht unerschütterliches Mittel zur Besicherung der Rechte am Dachgeschoß erwiesen hat.

Bei Benützungsregelungen handelt es sich um sogenannte Dauerschuldverhältnisse, die nicht nur der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer bedürfen, sondern auch jederzeit wieder - aus wichtigem Grund - formlos aufgelöst werden können. Sollte es zu keiner Einigung kommen bzw. ein Miteigentümer sich querstellen, muss die ausbleibende Zustimmung zum Ausbau des Rohdachbodens durch einen rechtsgestalterischen Akt eines Richters im Außerstreitverfahren ersetzt werden. Da bei der auf den konkreten Einzelfall bezogenen Beurteilung durch das Gericht ein gewisser Wertungsspielraum existiert und es sich somit um eine im Wesentlichen von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung handelt, müssen zwar alle Miteigentümer das gesprochene Urteil dulden, eine für die Praxis relevante Prognose abzugeben, wird dadurch jedoch nahezu unmöglich. Um sich dem ambitionierten Projekt eines DG-Ausbaus dennoch bestmöglich vorbereitet anzunähern, empfiehlt sich ersten Ranges eine intensive Analyse der Rahmenbedingungen und eine anfänglich akribische Immobilien Due Diligence. Dadurch sollen zumindest sämtliche augenscheinlichen und kalkulierbaren Risiken identifiziert, vorab eingeschätzt und folglich auch rechtzeitig ausgemerzt werden. Für alle anderen - aufgrund von diversen Eigentumsverhältnissen - bedingten Herausforderungen im Hinblick auf einen gelungenen Ausbau eines Rohdachbodens - bedarf es neben einer optimalen vertraglichen Gestaltung, oftmals auch eines feinfühligem zwischenmenschlichen Gespürs, der wohlwollenden Gunst sämtlicher Beteiligten und einer gewissen Prise „Hartnäckigkeit“.

9 Literaturverzeichnis

DIE AGENTUR – Heinz Knapp: Interview mit der Wiener Wohnbaustadträtin – „Setze mich für leistbares Wohnen ein!“. In: <https://www.das-wien.at/aktuelles-details/setze-mich-fuer-leistbares-wohnen-ein.html> [Stand: 19.06.2019], (26.09.2019)

Die Presse Verlags-Gesellschaft m.b.H.: Wiens Hassliebe zu Dachausbauten. In: <https://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/4728533/Wiens-Hassliebe-zu-Dachausbauten> [Stand: 10.05.2015], (04.10.2019)

Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG idF WRN 2009, ÖVI, Wien

Dirnbacher, Wolfgang (2009): WEG idF WRN 2009, ÖVI, Wien

Dittrich, Robert; Tades, Helmuth (2011): Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch. 23. Aufl., MANZ, Wien

Eccher, Bernahrd (2007): § 361 Rz 1 In: *Koziol, Helmut; Bydlinski, Peter, Bollenberger, Raimund* (Hrsg.): Kurzkomentar zum ABGB, 2. Aufl., Springer, Wien- NewYork

Fleischmann, Friedrich (2002): Benützungregelungen bei Miteigentum an Liegenschaften, immolex 2002, 136.

Gondrich, Hanspeter (2007): *Risiko Immobilie -Methoden und Techniken der Risikomessung bei Immobilieninvestments*, De Gruyter, Oldenbourg

Hagen, Markus (2012): Keine Bindung der verbleibenden Miteigentümer an Benützungregelungen bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils gegenüber dem neuen Miteigentümer, immolex 2012, 25.

Hausmann, Till; Vonkilch, Andreas (2012): Kommentar zum Österreichischen Wohnrecht. 2. Aufl., Springer, Wien

Illedits, Alexander (2006): Das Wohnungseigentum, 3. Aufl., Orac, Wien

Illedits, Alexander, Reich-Rohrwig, Otto (2011): Wohnrecht Kurzkomentar. 1 Aufl., Orac, Wien

Kallinger, Windfried; Gartner, Herbert; Stingl, Walter (2015): Bauträger und Projektentwickler – Praxishandbuch. 7. Auflage, MANZ, Wien

Kirchmayer, Wolfgang; Popp, Roland; Kolbitsch, Andreas (2011) Dachgeschoßausbau in Wien. Verlag Österreich, Wien

Kirchmayer, Wolfgang; Kolbitsch, Andreas; Popp, Roland (2016): Dachgeschoßausbau in Wien. 2. Aufl., Verlag Österreich, Wien

Klein, Alexander (2011): Benützungsvereinbarung – Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern, immolex 2011, 51.

Koziol, Helmut, Welser, Rudolf (2006): Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band 1, 13. Aufl., MANZ, Wien

Limberg, Clemens (2010): Entschädigung bei Dachausbau durch WEer?, immolex 2010, 98.

Österreichisches Institut für Raumplanung – Christof Schremmer: Wie sollen Stadtregionen entwickelt werden? – Wachsende Städte – Nachverdichtung als Schlüsselstrategie der Stadtentwicklung In: https://www.oir.at/files2/pdf/projects/SUME-Artikel_Oekosan_2015.pdf (16.09.2019)

PID Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien: Bevölkerungs-Prognose 2018. Wien wächst langsamer In: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20181115_OTS0151/bevoelkerungs-prognose-2018-wien-waechst-langsamer [Stand: 15.11.2018], (10.09.2019)

Prader, Christian (2014): WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heizkostenabrechnungsgesetz. 4. Aufl., MANZ, Wien

RAUMWERKSTADT ARCHITEKTEN: DACHAUSBAU Wien 6 - Mariahilferstraße. In: <http://www.raum-werk-stadt.at/projekte-wohn/dachausbau-wien-6> (12.10.2019)

Rummel, Peter; Meinhard, Lukas (2015): ABGB - Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. 4. Aufl., MANZ, Wien

Sailer, Hansjörg (2007): § 829 Rz 3 In *Koziol, Helmut, Bydlinski, Peter; Bollenberger, Raimund* (Hrsg.): Kurzkomentar zum ABGB, 2. Aufl., Springer, Wien - New York

STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H.: Neue Wiener Bauordnung tritt in Kraft. In: <https://www.derstandard.at/story/2000002493154/neue-wiener-bauordnung-beschlossen> [Stand: 30.06.2014], (04.10.2019)

Verlag Österreich GmbH: Handbuch – Dachgeschoßausbau in Wien. In: <https://www.verlagoesterreich.at/dachgeschossausbau-in-wien-kirchmayer/kolbitsch/popp-978-3-7046-6787-8> (09.10.2019)

Vitek, Claudia; Vitek, Thomas (2014): Dachausbau – Praxishandbuch. MANZ, Wien

Wiener Wohnbauforschung: Wien wächst auch nach Innen. Wachstumspotenziale gründerzeitlicher Stadtquartiere In: <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=439> [Stand: 01.04.2013], (15.09.2019)

Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23): Bevölkerungsprognose – Statistiken. In: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/> (08.09.2019)

Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (Magistratsabteilung 50): Errichtung von Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf – Förderungsantrag. In: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungsantraege/dachgeschossausbau.html> (18.10.2019)

Würth, Helmut; Zingher, Madeleine, Kovanyi, Peter (2015): Miet- und Wohnrecht, Band 1, 23. Aufl., MANZ, Wien

Geschäftszahlenverzeichnis - OGH:

1 Ob 294/03x (OGH 18.03.2004)

3 Ob 11/05x (OGH 20.10.2005)

5 Ob 1/13b (OGH 18.04.2013) = immolex 2014, 351.

5 Ob 20/01d (OGH 27.09.2001) = immolex 2002, 116.

5 Ob 27/12z (OGH 26.07.2012) = immolex 2012, 265.

5 Ob 31/07f (OGH 20.03.2007) = immolex 2007, 197.

5 Ob 34/10a (OGH 22.06.2010)

5 Ob 45/10v (OGH 27.05.2010) = wobl 2011, 47.

5 Ob 47/97s (OGH 25.02.1997) = MietSlg 16.039.

5 Ob 50/02t (OGH 12.03.2002) = EW_r II/13/158 f.

5 Ob 61/06s (OGH 21.03.2006) = EW_r W/17/6 ff.

5 Ob 63/08p (OGH 01.04.2008) = wobl 2008, 93.

5 Ob 64/09m (OGH 01.09.2009) = wobl 2010, 86.

5 Ob 65/01x (OGH 27.03.2001) = wobl 2001, 276.

5 Ob 68/07x (OGH 03.04.2007) = EW_r W/3/13 ff.

5 Ob 73/12i (OGH 26.07.2012) = wobl 2012, 417.

5 Ob 104/09v (OGH 09.06.2009) = EW_r W/52/68 f.

5 Ob 118/04w (OGH 29.10.2004)

5 Ob 137/99d (OGH 26.05.1999)

5 Ob 150/92 (OGH 16.02.1993) = wobl 1993, 231.

5 Ob 157/03d (OGH 08.07.2003) = MietSlg 55.464.

5 Ob 159/06b (OGH 12.09.2006) = immolex 2007, 40.

5 Ob 160/09d (OGH 01.09.2009) = wobl 2010, 147.

5 Ob 170/16k (OGH 25.10.2016) = wobl 2017, 73.

5 Ob 173/08i (OGH 26.08.2008)

5 Ob 186/99k (OGH 13.07.1999)

5 Ob 201/09h (OGH 11.02.2010) = MietSlg 51.555.

5 Ob 205/03p (OGH 21.10.2003) = wobl 2004, 25.

5 Ob 225/05g (OGH 07.03.2006)

5 Ob 235/09h (OGH 25.03.2010) = EW_r W/16/164 f.

5 Ob 240/99a (OGH 12.10.1999) = MietSlg 51.251.

5 Ob 241/97w (OGH 10.02.1998) = immolex 1998, 109.

5 Ob 263/99h (OGH 28.09.1999) = MietSlg 33.492.

5 Ob 275/05k (OGH 07.03.2006) = EW_r W/16/57 ff.

5 Ob 304/02w (OGH 28.01.2003) = immolex 2003, 94.

6 Ob 55/07t (OGH 25.05.2007) = wobl 2008, 12.

6 Ob 140/10x (OGH 11.10.2010) = wobl 2011, 317.

6 Ob 233/10y (OGH 17.12.2010) = immolex 2011, 37.

6 Ob 534/95 (OGH 09.03.1995) = EW_r I/8/29 ff.

8 Ob 113/04g (OGH 17.02.2005) = wobl 2006, 59.

10 Ob 21/11b (OGH 29.03.2011) = immolex 2012, 25.

10 Anhang

DACHGESCHOSS- AUSBAU UND ZUBAU VOLLSTÄNDIGER WOHNUNGEN

Inhalt:

- So wird gefördert!
- Im Zuge einer geförderten Wohnhaussanierung
 - Nach dem II. Hauptstück gem. § 37 Abs.13 WWFSG 1989
 - bzw. Sanierungsverordnung 2008
 - (LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018)
 - Nach dem I. Hauptstück gem. § 12 WWFSG 1989/bzw. Neubauverordnung (LGBl. Nr. 27/2007 idF. LGBl. Nr. 32/2018)
- Wie wird um Förderung angesucht?

geförderte wohnhaussanierung

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

Stand: 08. April 2019

WAS IST DACHGESCHOSSAUSBAU UND ZUBAU VOLLSTÄNDIGER WOHNUNGEN

Das **Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)** ermöglicht nicht nur die Förderung der Sanierung von Wohnhäusern sondern auch die Schaffung neuer Wohnungen durch Dachgeschoßausbau bzw. Zubau in Ergänzung zu einer Sockelsanierung, thermisch energetischen Wohnhaussanierung oder bei Blocksanierungen.

Unter Dachgeschoßausbau versteht man den Ausbau des Dachbodens, welcher noch keine Nutzfläche beinhaltet, zu Wohnzwecken. Der Zubau von Wohnungen ist die Schaffung von Wohnraum, welche sowohl vertikal (Aufstockung) als auch horizontal (Zubau im Hof, Baulückenverbauungen) erfolgen kann.

Besondere Auflagen einer DG-Förderung:

- Von den neu geschaffenen Wohnungen ist die zweite und jede weitere vierte Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe anzubieten.
- Auf Förderungsdauer ist eine Vermietung nur nach dem Kostendeckungsprinzip („Mietzins-klausel“) zulässig.
Im Sinne einer transparenten Mietzinsgestaltung sind den Mietverträgen aller sanierten und neugeschaffenen Wohnungen detaillierte Aufschlüsselungen des jeweiligen Mietzinses anzuschließen („Mietzinsinformation – Leerformular“ ist unter www.wohnfonds.wien.at/ / downloads abrufbar).

SO WIRD GEFÖRDERT!

a) Nach den Bestimmungen des II. Hauptstückes WWFSG 1989

a1) Für Mietwohnungen bei Sockelsanierungen bzw. Thermisch-energetischer Gebäudesanierung (THEWOSAN):

Förderungsdarlehen des Landes Wien in der Höhe von € 700 pro m² NFI. (max. jedoch € 63.000 im Durchschnitt pro Wohnung). Restfinanzierung durch Aufnahme eines Darlehens oder Einsatz von Eigenmitteln. Auf die Dauer von 15 Jahren werden Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien im Ausmaß von jährlich 2,5 v.H. der förderbaren Gesamtbaukosten (abzüglich der unten angeführten nichtrückzahlbaren Beträge) gewährt.

a2) Bei Sockelsanierungen in Sanierungszielgebieten (lt. statistischer Auswertung zum Stadtentwicklungsplan) und bei Blocksanierungen:

In Sanierungszielgebieten (lt. statistischer Auswertung zum Stadtentwicklungsplan) oder bei Blocksanierungen analog der Förderung einer Sockelsanierung mit einem jährlichen Annuitätenzuschuss bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschuss von 5,0 v.H.*), sofern die durchschnittliche Wohnungsgröße 90 m² nicht überschreitet. Vor der Berechnung des Landesdarlehens und der Annuitätenzuschüsse bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüsse sind die unten angeführten nichtrückzahlbaren Beiträge von den förderbaren Gesamtbaukosten in Abzug zu bringen.

- *) Der angegebene Annuitätenzuschuss bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschuss des Landes Wien steht in Abhängigkeit zum zulässigen variablen Darlehenszinssatz. Als Bemessungsgrundlage gilt ein Darlehenszinssatz von 5,00 %. Bei Reduktion des zulässigen variablen Darlehenszinssatzes um jeweils 0,5 v.H. reduzieren sich die laufenden Zuschüsse um jeweils 0,3 v.H.. Steigen die Finanzierungskosten wieder an, erhöhen sich auch die laufenden Zuschüsse um jeweils 0,3 v.H. bis max. 5,0 v.H..

Erstinfo - Dachgeschossausbau und Zubau

a3) Bei Herstellung von mind. Drei Wohneinheiten:

Die Förderung bei der Herstellung von mind. Drei Wohneinheiten nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes mit einer Laufzeit von 20 Jahren in der Höhe von

1. 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 2.000 m² beträgt,
2. 650 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 2.000 m² und 4.500 m² beträgt.

Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel darf auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 mit einem 50%igen Zuschlag begehrt werden.

Bei beiden Varianten können bei Durchführung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen folgende nichtrückzahlbare Beiträge gewährt werden:

nichtrückzahlbarer Beitrag*)	max. Standard Niedrigstenergiegebäude bis 31.12.2020	oder max. f_{GEE} bis 31.12.2020
€ 30	1,30 fach	0,90
€ 80	1,10 fach	0,80

*) pro m² Nutzfläche aller Wohnungen inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen

Im Falle der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages sind vor der Berechnung des Landesdarlehens bzw. der Zuschussleistung gemäß Punkt A II 1a und 1b die förderbaren Gesamtbaukosten um die Höhe der Gesamtsumme der nichtrückzahlbaren Beiträge zu reduzieren.

Im Falle der Umwandlung einer **Wohnung** in eine **Eigentumswohnung** wird die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf € 327,03 pro m² NFI. gekürzt.

Die maximal förderbaren Gesamtbaukosten betragen € 1.760 je m² Nutzfläche des Dachgeschoßausbaues bzw. Zubaus. Erschwernisse und ökologische Maßnahmen können bis max. € 160 gegen Nachweis geltend gemacht werden.

b) **Nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes**

Weiters ist eine Förderung von Dachbodenausbauten und Zubauten nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes mit Finanzierungsvarianten für Miet- und Eigentumswohnungen nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes gem. § 12 WWFSG 1989 Neubauverordnung (LGBl. Nr. 27/2007 idF. LGBl. Nr. 32/2018) möglich.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Förderungsanträge (abrufbar über www.wohnfonds.wien.at unter downloads) für Förderung von Dachgeschoßausbau bzw. Zubau in Zusammenhang mit Sockelsanierungen oder Thewosan werden beim **wohnfonds_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung**, 1082 Wien, Lenaugasse 10 gestellt.

Dieser hat die Aufgabe, die Ansuchen auf ihre Förderungswürdigkeit und -möglichkeit zu prüfen und zur Förderung durch die Wiener Landesregierung zu empfehlen.

Zur Stellung eines Ansuchens ist erforderlich:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Mietzinsliste mit exakter Topografie
- Vollmacht(en) (sofern erforderlich)

soweit vorhanden sind dem Ansuchen weiters beizulegen:

- Bestandspläne
- Bauaufträge, § 18 MRG-Entscheidungen
- Sanierungskonzept

Rechtliche Hinweise über die Errichtung einer Wohnung durch Ausbau des Dachgeschosses oder Herstellung einer Dachgeschosswohnung für Eigenbedarf



Technische Hinweise siehe andere Beilage:
Info-Blatt der MA 25 „Technische Richtlinien – NEUBAU“

Wer kann eine Förderung erhalten?

Natürliche Personen, die AnteilseigentümerInnen der Liegenschaft sind und am zu fördernden Objekt (Dachgeschosswohnung) Wohnungseigentum begründen.

Förderungswerbende Personen müssen nach Fertigstellung des zu fördernden Objekts den Wohnbedarf in dem geförderten Objekt abdecken und Rechte an Vorwohnungen in Wien oder im Wiener Umland binnen 6 Monaten ab Bezug bei sonstigem Verlust der Förderung nachweislich aufgeben. Rechte an ebenfalls wohnbaugeförderten Vorwohnungen sind in **jedem Fall** aufzugeben, gleichgültig, ob sich diese im Wiener Umland befinden oder nicht.

Wie hoch darf das höchst zulässige Einkommen sein? (Einkommengrenzen 2018 und 2019)

Das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen ist abhängig von der Anzahl der einziehenden Personen und darf die unten angeführten Beträge nicht übersteigen.

Personen	im Jahr 2018	im Jahr 2019
einer Person	52.020 Euro	53.090 Euro
zwei Personen	77.500 Euro	79.100 Euro
drei Personen	87.710 Euro	89.520 Euro
vier Personen	97.900 Euro	99.920 Euro
für jede weitere Person	5.710 Euro	5.820 Euro

Diese Einkommengrenzen werden jeweils zum 1. Jänner für das Folgejahr neu festgesetzt. **Der Nachweis des Einkommens** erfolgt bei Personen, die selbständig erwerbstätig sind, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr (in Kopie); unselbständig erwerbstätigen Personen durch Vorlage der Monatslohnzettel der letzten drei vergangenen Monate, sowie durch Vorlage eines Lohnzettels über das vorangegangene Kalenderjahr (amtliche Lohnsteuerbescheinigung (Jahreslohnzettel); Formular L16 verwenden) und zusätzlich durch die 3 letzten Monatseinkommensnachweise (Monatslohnzettel) des **laufenden** Jahres.

Als Haushaltseinkommen gilt das Nettoeinkommen **aller** im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (Haushaltseinkommen gem. § 11(1) Z. 2 in Verbindung mit § 11 (3) WWFSG 1989 in Verbindung mit § 27 WWFSG 1989).

Zum Einkommen zählen auch:

Erhaltene Alimente, Karenzgeld (Wochengeld), Arbeitslosengeld, Sondernotstand, AMFG-Beihilfe, Krankengeld, Stipendien von inländischen Universitäten, Lehrlingsentschädigung, Präsenz- und Zivildienstentgelt und Sozialhilfe.

Nicht zum Einkommen zählen:

Familienbeihilfen, Zusatzrenten für schwerversehrte Personen zu einer gesetzlichen Unfallversorgung, außergewöhnliche Belastungen für behinderte Personen gem. §§ 34 und 35 Einkommensteuergesetz 1988, Pflegegelder, Blindenbeihilfen und Behindertenbeihilfe.

Wie muss die Baulichkeit beschaffen sein?

Die geplante Dachgeschosswohnung muss für eine dauernde Bewohnung geeignet sein (rechtskräftige Baubewilligung gemäß der Wiener Bauordnung samt dazugehörigem genehmigten Plan oder Mitteilung der Baubehörde gemäß § 70a (2) Wiener Bauordnung samt dazugehörigem Plan, Erfüllung der Wärmeschutzbestimmungen gemäß den Richtlinien der MA 25).

Die Wohnnutzfläche der geförderten Wohneinheit darf nicht mehr als 150 Quadratmeter betragen (Novelle 2006). Im Falle der Errichtung einer Eigentumswohnung ist die Begründung von Wohnungseigentum zwingend vorgeschrieben und Voraussetzung für die grundbücherliche Sicherstellung des Landesdarlehens.

Ökologische Mindeststandards

Förderungsfähig sind grundsätzlich nur noch Wohngebäude, die den technischen Richtlinien der MA 25 (siehe Beilage) entsprechen.

Vorzeitiger Baubeginn

Bei Dachbodenausbauten für den Eigenbedarf ist ein vorzeitiger Baubeginn möglich, allerdings kann eine Zusicherung nur gewährt werden, wenn die Erfüllung des Förderungszweckes, insbesondere die planerischen und ökologischen Anforderungen, durch eine nachträgliche Überprüfung der Bauausführung bestätigt werden können, und wenn außerdem Folgendes gewährleistet ist:

Bei Antragstellung um Wohnbauförderung darf die behördliche Baubewilligung bzw. die Mitteilung gemäß § 70a (2) Wiener Bauordnung höchstens 3 Jahre alt sein (Datum der Ausstellung).

Wie wird gefördert?

Die Förderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag in der Höhe von 365 Euro, je Quadratmeter der **angemessenen Wohnnutzfläche**, wobei die tatsächliche Wohnnutzfläche die Obergrenze darstellt. Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 Quadratmeter und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt befindliche Person um 20 Quadratmeter, für jede weitere um je 15 Quadratmeter. Bei Jungfamilien (kein Mitglied darf das 40. Lebensjahr vollendet haben) können der so ermittelten Wohnnutzfläche weitere 15 Quadratmeter hinzugerechnet werden. All jene Personen, die geltend gemacht werden, müssen im gemeinsamen Haushalt lebende Personen sein (§17 WWFSG 1989) und die Auflagen gemäß § 11 und § 13 WWFSG 1989 erfüllen.

Die **Gesamt-Wohnnutzfläche** der Dachgeschosswohnung darf 150 Quadratmeter nicht überschreiten. Liegt die Gesamt-Wohnnutzfläche unter der „angemessenen Wohnnutzfläche“, wird die Gesamt-Wohnnutzfläche zur Multiplikation (Feststellung der Förderungshöhe) herangezogen. Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem Bezug der Wohnung, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden 1. April bzw. 1. Oktober.

Das Förderungsdarlehen des Landes ist mit 0,5 Prozent im Halbjahr (im Nachhinein) des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.

Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Der Laufzeitbeginn (Zinsenzahlung) erfolgt nach Zuzählung der Förderungsmittel. Die Kapitalstilgung setzt hingegen erst nach 5 Jahren ein und beträgt

vom 6. bis 10. Jahr	1 Prozent (im Halbjahr)
vom 11. bis 15. Jahr	1,5 Prozent (im Halbjahr)
vom 16. bis 20. Jahr	2 Prozent (im Halbjahr)
vom 21. bis 25. Jahr	2,5 Prozent (im Halbjahr)
vom 26. bis 30. Jahr	3 Prozent (im Halbjahr)

des Darlehensbetrages. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober. Die Finanzierung des Bauvorhabens muss für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.

Wie wird das Landesdarlehen sichergestellt?

Mit Ausstellung der Förderungszusicherung wird den förderungswerbenden Personen ein Schuldschein zwecks grundbücherlicher Einverleibung übermittelt. Durch die Einverleibung dieses Pfandrechtes sollen etwaige Ansprüche des Landes Wien auf Förderungsdauer (= Dauer der Darlehenstilgung) sichergestellt werden. Dem zugunsten des Landes Wien einverleibten Pfandrecht dürfen andere, der Finanzierung der Baulichkeit dienende Pfandrechte im bücherlichen Rang vorangehen, wobei deren Höhe 65.000 Euro (Pauschalbetrag; Summe aller Vorlasten) nicht übersteigen darf. Die Sicherstellung des Landesdarlehens hat auf den parifizierten Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an der geförderten Wohnung verbunden ist, zu erfolgen.

Wann wird das Landesdarlehen ausbezahlt?

Nach entsprechender Sicherstellung durch Einverleibung des o.a. Pfandrechtes sowie des Veräußerungsverbot, nach Erfüllung der in der Zusicherung festgehaltenen Auszahlungserfordernisse und nach nachweislicher Fertigstellung des Bauvorhabens wird das Landesdarlehen ausbezahlt.

Wie erfolgt die Endabrechnung?

Eine kostenmäßige Abrechnung muss dem Amt der Wiener Landesregierung nicht vorgelegt werden. Die förderungswerbende Person hat nach vorliegender Fertigstellungsanzeige dem Amt der Wiener Landesregierung (MA 50) die tatsächliche Nutzfläche des geförderten Bauvorhabens bekannt zu geben. Flächenänderungen, die aus Planwechseln resultieren, sind dem Amt der Wiener Landesregierung unaufgefordert und ehest baldig bekannt zu geben.

Wie und wo ist um Förderung anzusuchen?

Die Formblätter für die Antragstellung sind in der Einlaufstelle der Magistratsabteilung 50

Muthgasse 62/1/G1.03

1190 Wien

erhältlich oder unter

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau>

auswählbar und ausdrückbar.

Förderungsansuchen sind unter Verwendung der dafür vorgesehenen Formulare an das
Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 50 - Gruppe Neubauförderung
Muthgasse 62
1190 Wien

zu erreichen mit der U4, S45 Haltestelle Heiligenstadt, Ausgang Muthgasse
zu richten.

Den Ansuchen sind alle für die Beurteilung und Überprüfung erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere die rechtskräftige Baubewilligung samt dazugehörigem baubehördlich genehmigtem Bauplan bzw. die Mitteilung der Baubehörde gemäß § 70a Abs. 2 Bauordnung für Wien, samt dazugehörigem Bauplan, Wärmeschutznachweis (Energieausweis) gemäß den Richtlinien der MA 25, die „Beschreibung der Energieversorgung“, Grundbuchsauszüge und Finanzierungspläne sowie persönliche Unterlagen der Förderungswerbenden Personen (Jahreseinkommensnachweise, Familienbeihilfebezugsbestätigungen vom Finanzamt, sowie Verpflichtungserklärungen bezüglich der Aufgabe der Rechte an der Vorwohnung) anzuschließen. Nähere Details sind aus dem Beilagenverzeichnis der Antragsformulare ersichtlich.

Für telefonische Auskünfte steht Ihnen das

Callcenter der Gruppe Neubauförderung
Tel. +43 1 4000 74840
Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr

gerne zur Verfügung.

Impressum:

Herausgeber: Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50
Für den Inhalt verantwortlich: Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung