

Österreichische Zeitschrift für

# LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

**Baumaßnahmen und Mietzinsminderung**

im fokus

**Parifizieren von Mischhäusern**

schwerpunkt

**Eine typisch österreichische Mischkulanz**

befund & gutachten

**Bewertung von Mischhäusern**

preis & markt

**Vorsorgewohnungen in Wien – Städtevergleich**

bewertung international

**Formen des Miteigentums**

bilanz & steuern

**Das Mischhaus aus steuerlicher Sicht**

finanzieren & investieren

**Bewertung von Mischhäusern**

**Heimo Kranewitter**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

# Bewertung von Mischhäusern

Ein Mischhaus stellt ein Gebäude dar, in welchem an einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wurde, aber andere Objekte des Gebäudes oder Gebäudeteile im schlichten Miteigentum verblieben sind. Die Neubegründung von Mischhäusern ist seit Juli 2002 aufgrund der WEG-Novelle 2002 nicht mehr zulässig. Zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mischhäuser können allerdings als solche weiterbestehen, sodass diese in der Bewertung noch immer eine Rolle spielen. Insbesondere in Salzburg und Tirol gibt es aus der Historie heraus auch noch das Stockwerkseigentum, dessen Neubegründung 1879 gesetzlich verboten wurde. Soll in einem Mischhaus ein neues Wohnungseigentumsobjekt begründet werden, so ist mittels eines Nutzwertgutachtens das gesamte Objekt neu zu parafizieren.

Der Begriff Mischhaus wird im allgemeinen Sprachgebrauch auch für Objekte verwendet, welche eine gemischte Nutzung, zB teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu Geschäftszwecken, aufweisen. Wenn von einem Auftraggeber die Bewertung eines Mischhauses angesprochen wird, ist durch den Sachverständigen daher sofort zu hinterfragen, welche Begrifflichkeit dahintersteht. Handelt es sich um ein Mischhaus aufgrund der Eigentümerstruktur, so ist abzuklären, ob ein Wohnungseigentumsobjekt, ein schlichtes Miteigentum oder das gesamte Haus zu bewerten ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer- und Nutzerstrukturen – Wohnungseigentümer, Mieter der Eigentümer und schlichte Miteigentümer – treffen mitunter divergierende Interessen aufeinander. Verwaltungstechnisch können sich dadurch entsprechende Herausforderungen ergeben und aufgrund der unterschiedlichen Interessen der involvierten Parteien Konflikte entstehen. Eigennutzer möchten ihr Haus – auch im Sinne des Werterhalts bzw einer Wertsteigerung – gepflegt und sauber halten, Vermieter wollen eine entsprechend hohe Rendite erwirtschaften und die Mieter gehen des Öfteren nicht so pfleglich mit den Mietobjekten – aber auch allgemeinen Flächen – um, wie dies in der Regel Eigennutzer tun.

Mit dem Wohnungseigentum hat man das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt, welches mit dem ideellen Eigentumsrecht an Grund und Boden und an den gemeinsamen Einrichtungen des Gebäudes verbunden ist. Wohnungseigentumsobjekte in Mischhäusern werden in der Regel unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens bewertet. Ist die Eigentumswohnung vermietet und der Mietvertrag unbefristet abgeschlossen, kommt auch die Anwendung des Ertragswertverfahrens in Frage.

Bei schlichtem Miteigentum gehört den Miteigentümern jeweils ein ideeller Anteil an der Liegenschaft. Es wird dabei das Eigentumsrecht und nicht die Liegenschaft nach Bruchteilen unter den Miteigentümern aufgeteilt. Es werden also keine realen Teile einzelnen Miteigentümern zugeteilt und somit besteht für den schlichten Miteigentümer auch kein ausschließliches Nutzungsrecht an bestimmten Objektteilen. Durch eine Benützungsregelung nach § 828 Abs 2 des österreichischen Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) kann vereinbart werden, welche Teile der Liegenschaft der Miteigentümer exklusiv nutzen darf. Wird die Benützungsregelung im Grundbuch angemerkt, wirkt diese auch automatisch gegenüber zukünftigen Erwerbem der Anteile. Bei der Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen ist zu prüfen, ob eventuell eine eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben ist, und wenn ja, ist diese aus der Marktbeobachtung heraus entsprechend einzupreisen.

ZLB 2026/19

dies &amp; das 42

gast &amp; kommentar 43

## Baumaßnahmen und Mietzinsminderung

Einschränkungen des bedungenen Gebrauchs

im fokus 45

## Parafizieren von Mischhäusern

Wohnungseigentum &amp; schlichtes Miteigentum – wem gehört was?

schwerpunkt 46

## Eine typisch österreichische Mischkulanz

Mischhäuser

befund &amp; gutachten 48

## Bewertung von Mischhäusern

Mischhäuser und Stockwerkseigentum als Sonderformen der Immobilienbewertung

preis &amp; markt 50

## Vorsorgewohnungen in Wien – Städtevergleich

Fakten und Trends

bewertung international 52

## Formen des Miteigentums

Joint Tenancy und Tenancy in Common

bilanz &amp; steuern 54

## Das Mischhaus aus steuerlicher Sicht

Ein Haus – zwei Rechtswelten

entscheidungen kompakt 57

## OGH

Rechtsprechung zum Ratenplanmodell des BTVG und zur touristischen Vermietung im Wohnungseigentum

finanzieren &amp; investieren 58

## Bewertung von Mischhäusern

Mischhäuser, Relikte aus der Zeit vor dem WEG 2002

fragen &amp; antworten 60

## Häufig gestellte Seminarfragen

impresum 60