

Zivilrecht

Haftung einer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft für Fehler des Baumeisters und der Beginn der Verjährung

Liegenschaftsrecht

Unterlassungsanspruch gegen Eingriffe in die Privatsphäre

Steuerrecht

Vermögensverlust – nur ausnahmsweise außergewöhnliche Belastung

Forum Immobilientreuhänder

Das tatsächlich (noch) nicht existente Wohnungseigentumsobjekt

Das tatsächlich (noch) nicht existente Wohnungseigentumsobjekt

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 32 WEG

Nutzwert-
ermittlung;
Parifizierung;
WE-Begründung;
gesetzlicher
Verteilungsschlüssel;
erheblich
unterschiedliche
Nutzungs-
möglichkeiten

Es ist rechtlich nicht nichts: Das zwar in der Nutzwert-ermittlung („Parifizierung“) und bei der Verbücherung des WE mitberücksichtigte, aber tatsächlich (noch) nicht existente WE-Objekt wirft einige Rechtsfragen auf, mit denen sich die Rsp schon wiederholt auseinandersetzen hatte.

WE-Begründung ist bereits auf Basis der bewilligten Baupläne möglich

Vorauszuschicken ist, dass WE an einer Liegenschaft bereits vor Errichtung der Gebäude nur aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne begründet werden kann. Für die Einverleibung von WE ist die Errichtung des Baus selbst nicht Voraussetzung.¹⁾ Ebenso kann eine WE-Begründung auch zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem zwar schon das Gebäude besteht, aber noch nicht alle einzelnen WE-Objekte im Gebäude vorhanden bzw fertiggestellt sind (weil etwa auch schon am erst auszubauenden Dachboden WE begründet wird), sofern für diese noch nicht existenten WE-Objekte bewilligte Baupläne vorliegen.

Noch nicht existente WE-Objekte haben Anteil an der Kostenverteilung

In einem einer Entscheidung des OGH²⁾ zugrunde liegenden Fall schrieb die bestellte Hausverwalterin für ein entgegen der Parifizierung und hierauf erfolgten WE-Begründung nicht errichtetes WE-Objekt über einen Zeitraum von etwa 20 Jahren keinerlei Beiträge vor.

Der OGH entschied hierzu, dass **für die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 Abs 1 WEG grundsätzlich der Grundbuchsstand maßgeblich sei.**³⁾ Auch eine Neufestsetzung der Nutzwerte führe nicht automatisch zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels nach § 32 Abs 1 Satz 1 WEG, sondern es seien die aus dem Grundbuch ersichtlichen Anteilsverhältnisse maßgeblich.⁴⁾

Ein WE-Objekt gehe erst dann unter, wenn seine unterbleibende Errichtung endgültig feststeht.⁵⁾ Zum konkreten Sachverhalt äußerte sich der OGH dahingehend, dass im Hinblick auf ein anhängiges Bauverfahren trotz des seit Bezug der Anlage verstrichenen Zeitraums von mehr als 20 Jahren nicht davon auszugehen sei, dass das WE-Objekt nie errichtet werde. **Das betreffende WE-Objekt möge in der Realität (noch) nicht existiert haben, rechtlich existent sei es aber nach wie vor gewesen. Konsequenz dieser rechtlichen Existenz sei eine Beteiligung dieses Objekts an den Aufwendungen für die Liegenschaft iSd § 32 Abs 1 WEG.**

Achtung: Dem Verwalter steht es also nicht zu, aus Gründen vermeintlicher Verteilungsgerechtigkeit einseitig vom gesetzlichen (oder aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung aller WEer bzw aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung des Außerstreitrichters nach § 32 Abs 5 oder 6 WEG abweichenden) Verteilungsschlüssel abzugehen, auch dann nicht, wenn hier-

für eine Weisung der Mehrheit der WEer vorläge (welche mangels Einstimmigkeit rechtswidrig wäre).⁶⁾

Kann bei faktisch nicht existentem Objekt eine abweichende Kostenverteilung aufgrund erheblich unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten durchgesetzt werden?

Der OGH hatte bereits früher ausgesprochen,⁷⁾ dass zwischen den Nutzungsmöglichkeiten jener Miteigentümer, die über real existierende Wohnungseigentumsobjekte verfügen, und jener, deren Objekte sich – lange Zeit nach der Parifizierung und Wohnungseigentumsbegründung – noch immer im Planungsstadium befinden, gravierende Unterschiede bestünden. Die Unbilligkeit einer Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach dem Anteilsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG sei daher nicht von der Hand zu weisen.

Allerdings komme es für die Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels auf die objektive Nutzungsmöglichkeit und nicht auf die subjektive (tatsächliche) Nutzung an.⁸⁾

In einem aktuellen Fall stellte ein WEer auf der Grundlage des § 32 Abs 5 WEG wegen erheblich unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten einen Sachantrag bei Gericht. Der ASt ist auf der gegenständlichen Liegenschaft grundbücherlicher Miteigentümer, dessen Anteile mit Wohnungseigentum an einer Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß verbunden sind. Bei dieser Wohnung handelte es sich zum Zeitpunkt der Antragstellung (nach wie vor) um einen Rohdachboden. Der ASt hat das WE-Objekt in Kenntnis des Fehlens einer Baubewilligung erworben (die ursprünglich erteilte Baubewilligung war bereits erloschen) und bislang nur – der Parifizierung widersprechende – Ausbauwünsche betrieben, obwohl die Erlangung einer parifizierungs- und widmungskonformen Baubewilligung nach den getroffenen Feststellungen möglich gewesen wäre.

Der OGH entschied hierzu, dass die **Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels nicht in Frage komme, wenn ein Dachbodenausbau ausschließlich aus subjektiven, beim antragstellenden Wohnungseigentümer gelegenen Gründen unterbleibt, obwohl objektiv eine der Parifizierung entsprechende Herstellung und folglich Nutzung des Objekts möglich gewesen wäre.**

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.
Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) RIS-Justiz RS0118481.

2) 5 Ob 110/08 z.

3) Vgl 5 Ob 213/98 d, 5 Ob 2298/96 v.

4) Vgl 5 Ob 213/07 w.

5) Vgl 3 Ob 252/98 z.

6) Vgl etwa *Dirnbacher*, WEG (ÖVI 2010) 384.

7) 5 Ob 220/04 w.

8) RIS-Justiz RS0083193.