

Wohnungseigentumsrecht

Zur Auskunftspflicht des Hausverwalters
Bevollmächtigung im WEG (§ 24 Abs 2)

Mietrecht

Selbstverschuldeter Eigenbedarf

Steuerrecht

Bestandvertrag: Rechtsgebühr sofort fällig

Forum Immobilientreuhänder

Zur Kostenaufteilung im Wohnungseigentum

Zur Kostenaufteilung im Wohnungseigentum

§ 32 WEG

CHRISTOPH KOTHBAUER

*Aufteilung der
Aufwendungen;
abweichender
Aufteilungsschlüssel;
abweichende
Abrechnungseinheit*

In einer aktuellen Entscheidung des OGH¹⁾ wird in Erinnerung gerufen, dass im WE **bei Parkwippen bzw „Stapelparkern“ nur die jeweilige Stellfläche WE-tauglich ist** und daher – falls an ihr WE begründet wurde – diesbezüglich eine Erhaltungspflicht des jeweils betroffenen Wohnungseigentümers vorliegt, wohingegen **der gesamte Mechanismus** (die Hydraulik) der Anlage Parkwippe **als allgemeiner Teil der Liegenschaft grundsätzlich von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten** ist. Freilich räumt die zitierte Entscheidung ein, dass es naheliegend sei, den Mechanismus einer Stapelparkanlage als „gesondert abzurechnende Anlage“ iSd § 32 Abs 6 WEG anzusehen, für welche auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Außerstreitrichter eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festgesetzt werden kann. Angesichts der Unzulässigkeit der Nutzung der Stellflächen der Parkwippen durch andere als die jeweiligen Wohnungseigentümer müsse die objektive Sinnhaftigkeit einer gesonderten Abrechnung grundsätzlich bejaht werden.²⁾

Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung sollen die Szenarien für von der gesetzlichen Regel des § 32 Abs 1 WEG abweichende Vereinbarungen zur Kostenaufteilung im WE³⁾ kurz beleuchtet werden. Ziel muss es sein, bereits im Wege von Vereinbarungen im Zuge der WE-Begründung (= im WE-Vertrag) zu so weit plausiblen Regelungsgefügen zu gelangen, dass nachfolgende Außerstreitverfahren zur gerichtlichen Festsetzung abweichender Aufteilungsschlüssel bzw Abrechnungseinheiten⁴⁾ weitgehend vermieden werden. **Freilich wird es niemals „absolute“ Aufteilungs-gerechtigkeit geben können, doch gilt es, durch entsprechend vorausschauende Regelungen im WE-Vertrag grobe Unbilligkeiten oder Unsinnigkeiten auszuschließen. Dies setzt natürlich genaue Kenntnis der Liegenschaft und ihrer Anlagen voraus** – mit einem „08/15“-WE-Vertragsmuster wird wohl nicht das Auslangen gefunden werden können. Praktische Erfahrungen zeigen, dass es auch durchaus lohnend ist, wenn WE-Organisatoren und Vertragsrichter bereits zur Ausgestaltung des WE-Vertrags den (künftigen) Verwalter beziehen.

Der „Klassiker“ und geradezu ein „Muss“ für abweichende Aufteilungsschlüssel bzw Abrechnungseinheiten (und – sinnvollerweise – in weiterer Folge auch abweichende Abstimmungseinheiten) **sind** – neben aus mehreren, allenfalls sogar unterschiedlich alten und unterschiedlich ausgestatteten Gebäuden bestehenden Liegenschaften – **WE-Anlagen mit Kfz-Abstellplätzen im WE** (zumeist in einer Tiefgarage). Die Vereinbarung einer Aufteilung der eindeutigen Stellplätzen zurechenbaren Kosten (wie etwa Schrankenanlage, CO₂-Anlage, Garagenreinigung, allfälliger gesonderter Zugang zur Tiefgarage) nur auf die Wohnungseigentümer der Stellplätze und einer Aufteilung der eindeutig dem „Haus“ (Erdgeschoss und da-

rüber) zurechenbaren Kosten (wie etwa grundsätzlich Müllabfuhr, Gegensprechanlage, Brieffachanlage, aber auch Hausreinigung und Haustor, sofern die Garage einen gesonderten Zugang hat) nur auf die übrigen Wohnungseigentümer wird wohl als „state of the art“ zu bezeichnen sein. Auch die objektive Nutzungsmöglichkeit der **Aufzüge** hat schon oft die Außerstreitgerichte beschäftigt, wobei das Problem aufgrund moderner Architektur, bei der Bauteile und Ebenen oft ineinander verschachtelt sind keineswegs auf WE-Objekte im Erdgeschoss beschränkt bleibt, sondern die objektiven Nutzungsmöglichkeiten für alle Wohnungseigentümer stets konkret zu ermitteln sind. Weitere „überlegenswerte“ Aspekte sind die **Müllabfuhr** (bei entsprechend gesonderter Abfallentsorgung durch Gewerbebetriebe), **nur einem Teil der Wohnungseigentümer zugängliche allgemeine Teile der Liegenschaft oder abweichende Erhaltungspflichten** (zB für Außenfenster, wobei aber in aller Regel im Interesse der Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbilds des Hauses diese abweichende Erhaltungspflicht als Pflicht zur gesonderten Kostentragung, nicht aber auch als Pflicht/Recht zur gesonderten Beauftragung durch den einzelnen Wohnungseigentümer ausgestaltet werden sollte). Beim **(Kalt-)Wasser** empfiehlt sich eine verbrauchsabhängige Aufteilung nach § 32 Abs 3 WEG, bei **Waschküchen und Freizeiteinrichtungen** eine pauschalierte Kostentragung nach § 32 Abs 4 WEG.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 5 Ob 182/08 p.

2) Wenngleich sie dessen ungeachtet im gegenständlichen Einzelfall verneint wurde: Das betreffende Bauprojekt habe nur durch teilweise Verwendung von Parkwippen realisiert werden können. Es wäre in diesem Fall unbillig, die mit einem üblichen (und bequemer zu nutzenden) Stellplatz „privilegierten“ Wohnungseigentümer von den (gegenüber den „normalen“ Abstellplätzen erhöhten) Kosten des Stapelmechanismus gänzlich freizustellen. Sonst hätte nämlich die Begünstigung mit einer minderwertigen Abstellfläche zur Folge, auch noch die damit zusammenhängenden erhöhten Kosten tragen zu müssen (dass der mit dem Erhalt eines „normalen“ Abstellplatzes verbundene Vorteil bereits mit dem Kaufpreis abgegolten worden sei, wurde im Verfahren nicht behauptet).

3) Die Vereinbarung abweichender Aufteilungsschlüssel bzw Abrechnungs- (und Abstimmungs)einheiten bedarf der Einstimmigkeit und Schriftlichkeit (§ 32 Abs 2 WEG), die Vereinbarung der Aufteilung verbrauchsabhängiger Kosten nach Verbrauchsanteilen einer Zweidrittel-Mehrheit (§ 32 Abs 3 WEG) sowie die Vereinbarung der Einhebung der Energiekosten für Gemeinschaftsanlagen in pauschalierter Form einer mehrheitlichen Festlegung (§ 32 Abs 4 WEG).

4) Derartige Verfahren bringen nicht nur entsprechenden Aufwand mit sich und bergen Konfliktpotenzial, sondern sind auch aus Sicht des Antragstellers mit dem „Schönheitsfehler“ behaftet, dass allfällige Entscheidungen erst ab der Antragstellung folgenden Abrechnungsperiode wirksam werden, womit vom Antragsteller im Lichte der gerichtlichen Entscheidung die Kostenaufteilung aller vorangegangenen Abrechnungsperioden erst recht als ungerecht empfunden wird.