



Ist die Zusammenlegung zweier Wohnungseigentumsobjekte zu genehmigen?

Nach der gesetzlichen Grundlage (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG) muss eine Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts unter gleichzeitiger Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Zum Kriterium des wichtigen Interesses äußerte sich der OGH anhand einer begehrten Wohnungszusammenlegung in einer aktuellen Entscheidung (5 Ob 279/08b) erneut.

▪ Sachverhalt des konkreten Falls:

Die Antragsteller wollten die in ihrem Wohnungseigentum stehenden Wohnungen durch eine gemeinsame, vorversetzte Wohnungseingangstür verbinden.

Das Gericht in zweiter Instanz verneinte zwar das Vorliegen der Übung des Verkehrs, anerkannte aber ein wichtiges, familiär bedingtes Interesse der Antragsteller. Es stehe keineswegs bloß eine Steigerung der Lebensqualität oder des Werts der Wohnungen im Vordergrund, sondern das eminente Interesse einer vierköpfigen Familie mit minderjährigen Kindern, nicht zwei getrennte Wohnungen, sondern eine einheitlich Wohneinheit zu bewohnen.

Die fehlende Zustimmung einer Wohnungseigentümerin wurde daher in der zweiten Instanz durch Richterspruch ersetzt, wobei Auflagen zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Gestaltung des Stiegenhauses erteilt wurden und ausgesprochen wurde, dass die Arbeiten so durchzuführen seien, dass eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands möglich ist. Gleichzeitig wurde eine Benützungsregelung dahingehend getroffen, dass die Antragsteller den in Anspruch genommenen (1,5 m² großen) Gangteil ausschließlich zu benützen berechtigt seien und die Bezahlung eines einmaligen Pauschalbetrags in der Höhe von € 4.000,-- zur Abgeltung angeordnet.

▪ Allgemeine rechtliche Beurteilung des OGH:

Selbst bei fehlender Verkehrsüblichkeit einer Änderung könne sie durch das wichtige Interesse eines Wohnungseigentümers legitimiert sein (vgl 5 Ob 24/08b). **Das für die Genehmigungsfähigkeit einer Änderung des Wohnungseigentumsobjekts erforderliche „wichtige Interesse“ müsse über das selbstverständliche Interesse jedes Eigentümers an einer Wohnungsvergrößerung oder Wertsteigerung seines Objekts hinausgehen; bloße Zweckmäßigkeitserwägungen genügten für die Annahme eines wichtigen Interesses in der Regel nicht.**

▪ Rechtliche Beurteilung des OGH zum konkreten Fall:

Der OGH verwies darauf, dass in der Rechtsprechung die Zusammenlegung von Wohnungen dann abgelehnt worden sei, wenn unterschiedliche Wohnungseigentümer vorhanden waren (5 Ob 57/93), die zusammenzulegenden Objekte in verschiedenen Häusern mit verschiedenen Eigentümern lagen (5 Ob 81/89) oder die zusammenzulegenden Objekte teils im Wohnungseigentum, teils im schlichten Miteigentum standen (vgl 5 Ob 38/08m). Diese Hinderungsgründe für die Genehmigung der Änderung

liegen im konkret zu beurteilenden Fall indes nicht vor. Weiters sei in die Überlegungen miteinzubeziehen, dass hier nur eine geringe Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft angestrebt werde, die überdies nicht auf Dauer konzipiert sei (weil sie nur von einer Benützungsregelung getragen sei) und daher keine Eigentumsverschiebung zum Gegenstand habe.

Wenn daher das Gericht in zweiter Instanz ein wichtiges Interesse der Antragsteller an der Wohnungszusammenlegung durch Vorversetzen einer gemeinsamen Wohnungseingangstür anerkenne, liege darin jedenfalls keine grobe Fehlbeurteilung, die vom OGH zu korrigieren wäre.

▪ **Anmerkung:**

Auch wenn bei einer Wohnungszusammenlegung keine Gangflächen miteinbezogen werden, bedarf sie der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer bzw der Ersetzung der Zustimmung durch den Außerstreitrichter, zumal ja –bei horizontaler wie vertikaler Verbindung – allgemeine Teile der Liegenschaft (Wände, Decken) in Anspruch genommen werden.¹ Eine **Wohnungszusammenlegung** ist also **immer** als „**genehmigungspflichtig**“ im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG anzusehen. **Ob sie genehmigungsfähig ist** (also die fehlende Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer durch Richtspruch im Außerstreitverfahren ersetzt werden kann) **ist im Einzelfall anhand des vom änderungswilligen Wohnungseigentümer dargelegten Interesses zu prüfen.**

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at

¹ Vgl Prader, immolex 2008, 206 f.