

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 Verbüch-erung des WE mitberücksichtigte, aber tatsächlich (noch) nicht existente WE-Objekt wirft einige Rechts-fragen 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 Er-richtung 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 exist-enten WE-Objekte bewilligte Baupläne vorliegen.

Noch nicht existente WE-Objekte haben Anteil an der Kostenverteilung

In einem einer Entscheidung des OGH²⁾ zugrunde lie-genden 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 Auftei-lung 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 Verteilungs-schlüssels nach § 32 Abs 1 Satz 1 WEG, sondern es seien die aus dem Grundbuch ersichtlichen Anteilsver-hältnisse maßgeblich.⁴⁾

Ein WE-Objekt gehe erst dann unter, wenn seine unterbleibende Errichtung endgültig feststeht.⁵⁾ Zum konkreten Sachverhalt äußerte sich der OGH dahinge-hend, dass im Hinblick auf ein anhängiges Bauverfah-ren trotz des seit Bezug der Anlage verstrichenen Zeit-raums von mehr als 20 Jahren nicht davon auszugehen sei, dass das WE-Objekt nie errichtet werde. **Das be-treffende WE-Objekt möge in der Realität (noch) nicht existiert haben, rechtlich existent sei es aber nach wie vor gewesen. Konsequenz dieser rechtli-chen 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 ein-seitig vom gesetzlichen (oder aufgrund einer schriftli-chen 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 (wel-che mangels Einstimmigkeit rechtswidrig wäre).⁶⁾

Kann bei faktisch nicht existentem Objekt eine abweichende Kostenverteilung aufgrund erheblich unterschiedlicher Nutzungsmöglich- keiten durchgesetzt werden?

Der OGH hatte bereits früher ausgesprochen,⁷⁾ dass zwischen den Nutzungsmöglichkeiten jener Miteigen-tümer, die über real existierende Wohnungseigen-tumsobjekte verfügen, und jener, deren Objekte sich – lange Zeit nach der Parifizierung und Wohnungsei-gentumsbegründung – noch immer im Planungssta-dium befinden, gravierende Unterschiede bestünden. Die Unbilligkeit einer Aufteilung der Liegenschafts-aufwendungen nach dem Anteilsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG sei daher nicht von der Hand zu weisen.

Allerdings komme es für die Festsetzung eines ab-weichenden 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 un-terschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten einen Sachan-trag bei Gericht. Der ASt ist auf der gegenständlichen Liegenschaft grundbücherlicher Miteigentümer, des-sen Anteile mit Wohnungseigentum an einer Woh-nung mit Terrasse im Dachgeschoß verbunden sind. Bei dieser Wohnung handelte es sich zum Zeitpunkt der Antragstellung (nach wie vor) um einen Rohdach-boden. Der ASt hat das WE-Objekt in Kenntnis des Fehlens einer Baubewilligung erworben (die ursprüng-lich erteilte Baubewilligung war bereits erloschen) und bislang nur – der Parifizierung widersprechende – Aus-bauwünsche betrieben, obwohl die Erlangung einer parifizierungs- und widmungskonformen Baubewilli-gung nach den getroffenen Feststellungen möglich ge-wesen wäre.

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

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausver-waltung & 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.