



Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft erfasst auch solche allgemeinen Teile der Liegenschaft, die erst durch einzelne Wohnungseigentümer geschaffen wurden.

Der OGH hat in einer soeben veröffentlichten Entscheidung (5 Ob 63/09i) erneut festgehalten, dass sich die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft für allgemeine Teile der Liegenschaft grundsätzlich auch auf jene Teile erstreckt, die erst nachträglich durch Wohnungseigentümer geschaffen wurden.

Sachverhalt:

Die Antragsteller sind Wohnungseigentümer von Dachgeschoßwohnungen in einem Wohnungseigentumshaus. Der Erstantragsgegner und seinerzeitige Wohnungseigentumsorganisator hatte den ursprünglich als Zubehör zu seiner Wohnung gehörenden Rohdachboden an die Rechtsvorgängerin der Antragsteller verkauft. Die Käuferin hatte sich im Kaufvertrag verpflichtet, den Rohdachboden auf eigene Kosten binnen 12 Monaten auszubauen und dazu unter anderem alle erforderlichen Arbeiten am Dachstuhl, an der Dacheindeckung und Isolierung sowie die an den allgemeinen Teilen des Hauses erforderlichen Installations- und Verputzarbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchführen zu lassen. Der Ausbau war vom Konsens aller Miteigentümer getragen. Den Antragstellern wurden die gegenständlichen Liegenschaftsanteile noch vor der Fertigstellung des Ausbaus weiterverkauft, jedoch mit der Verpflichtung der Verkäuferin, die künftige Wohnung nach dem letzten Stand der Technik und unter Einhaltung aller geltenden relevanten technischen Normen und Gesetze herzustellen.

In den Wohnungseigentumsobjekten der Antragsteller sind Schwachstellen in der Isolation im Bereich des Treppelmauerwerks und der Dachschräge festzustellen, sodass die Dichtheit der Gebäudehülle maßgeblich beeinträchtigt ist. Die Ursache dafür sind eine völlig unsachgemäße Ausführung der Dampfbremse sowie undichte Bauteilfugen.

Die übrigen Wohnungseigentümer, die eine Behebung des Mangels auf Gemeinschaftskosten ablehnten, argumentierten als Antragsgegner im Verfahren damit, dass die Mängel erst durch die Schaffung neuer Wohnungseigentumsobjekte entstanden seien und das Haus vor Beginn des Dachbodenausbaus über ein brauchbares Dach verfügt habe.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass die allgemeine Regel des § 28 Abs 1 Z 1 WEG (= Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft für allgemeine Teile der Liegenschaft und im Falle ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten) auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts gilt, selbst wenn die Änderung nur einem einzigen Wohnungseigentümer zugute gekommen ist. Dieser hat zwar die Kosten der Errichtung allein zu tragen, aber nicht jene der Erhaltung der geänderten allgemeinen Teile.

Ein Konsens über den Dachbodenausbau schließt zwangsläufig die Vornahme der nötigen Änderungen an den allgemeinen Teilen des Hauses, insbesondere des Daches, mit ein.

Anmerkung:

Der Entscheidung ist uneingeschränkt zuzustimmen: Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft erstreckt sich grundsätzlich auf alle allgemeinen Teile der Liegenschaft, dies in Ansehung eines Schadens unabhängig von Verursachung, Rechtswidrigkeit und Verschulden, und auch unabhängig davon, ob der betreffende allgemeine Gebäudeteil schon ursprünglich vorhanden war oder erst nachträglich (durch die Eigentümergemeinschaft als wichtige Veränderung gemäß § 29 Abs 1 WEG oder durch einen einzelnen Wohnungseigentümer auf der Grundlage des § 16 Abs 2 WEG) geschaffen wurde. Dies heißt aber freilich nicht, dass die Eigentümergemeinschaft, die nun den Schaden zu beheben hat, nicht nach schadenersatzrechtlichen Prinzipien Regressansprüche erheben könnte!

Bei baulichen Änderungen von Wohnungseigentumsobjekten, die ja der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer bedürfen^[1], sollten die zustimmungswilligen Wohnungseigentümer Folgendes bedenken: Bauliche Änderungen und Widmungsänderungen der Wohnungseigentumsobjekte führen zur inhaltlichen Unrichtigkeit der bestehenden, verbücherten Nutzwerte und können (und sollen) daher zur Grundlage einer Nutzwert(neu)festsetzung erhoben werden. Im Zuge des Zustimmung sollte vereinbart und klargestellt werden, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu veranlassen^[2] und die damit verbundenen Kosten alleine zu tragen hat. Werden mit einer baulichen Änderung allgemeine Gebäudeteile geschaffen, die es davor noch nicht gab, sollte im Zuge der Zustimmung auch eine einvernehmliche Regelung über eine abweichende Erhaltungspflicht für diese Gebäudeteile erfolgen.^[3] Werden bestehende Gebäudeteile verändert, so könnte vereinbart werden, dass der Wohnungseigentümer des betreffenden Objekts die im Rahmen der Wartung/Erhaltung aus der Veränderung resultierenden Mehrkosten alleine zu tragen hat.^[4]

^[1] Eine fehlende Zustimmung kann durch Beschluss des Außerstreitgerichts ersetzt werden, sofern die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer zur Folge hat; werden für die Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so ist zusätzlich gefordert, dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder aber einem wichtigen individuellen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dient, vgl § 16 Abs 2 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG.

^[2] Seit der WRN 2006 ist eine Änderung der Nutzwerte auch einvernehmlich (ohne behördliche Entscheidung) möglich, vgl § 9 Abs 6 WEG.

^[3] Dies bedarf – zumal Eingriff in die Kostenverteilung – der schriftlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, vgl § 32 Abs 2 WEG.

^[4] Zugegebenermaßen lassen sich aber derartige Mehrkosten im Anlassfall nur schwer ermitteln, weil man ja in einer Gegenüberstellung fiktiv erheben müsste, was die jeweilige Wartung/Reparatur/Sanierung des unveränderten Gebäudeteils gekostet hätte.