

Tücken beim Erwerb von Wohnungseigentum

02.06.2016 | 08:17 | dp (Wirtschaftsblatt)

Ein Ehepaar erlebt nach dem Erwerb von Wohnungseigentum in einem Altbau eine unangenehme Überraschung. Der Fall landete vor dem OGH.

WIEN. Das Ehepaar R. entschloss sich 2009, eine Wohnung in einem Altbau auf der Währinger Straße zu kaufen. Der Verkäufer der Wohnung, Herr S., war bis 1984 Alleineigentümer der Liegenschaft gewesen, dann hatte er dort Wohnungseigentum begründet und sich selbst bei fast allen Einheiten zum Wohnungseigentümer gemacht.

Auch interessant: "Altbau ist in Wirklichkeit Luxus"

Mit der Zeit begann er, wenn er Geld benötigte oder Interessenten auftauchten, sukzessive die einzelnen Wohnungen bis zum Jahr 2011 abzuverkaufen. Eine Eigentümerversammlung im Frühjahr 2013 verlief für die neuen Eigentümer dann denkbar unerfreulich. Es stellte sich heraus, dass im Haus zahlreiche Erhaltungsarbeiten in der Höhe von etwa 555.000 € durchzuführen wären. Das nahm das Ehepaar R. nicht hin. Sie klagten den Verkäufer auf 31.000 €, also jenen Betrag, den sie zu den notwendigen Erhaltungsarbeiten beisteuern sollten.

Schutz des Erwerbers

Sie argumentierten, dass Herr S. verabsäumt hätte, ihnen anlässlich des Wohnungskaufs ein Gutachten über den Zustand des Hauses vorzulegen. Diese Verpflichtung hätte er als Wohnungseigentumsorganisator (siehe Lexikon) nach §37 des Wohnungseigentümergegesetzes (WEG) aber gehabt. Wird die Vorlage eines solchen Gutachtens verabsäumt, sieht das Gesetz vor, dass ein Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart gilt, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert. Diese sogenannten Erwerberschutzbestimmungen können vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Die rechtliche Argumentation der Familie R. war durchaus umstritten, denn der Wortlaut dieser Schutzbestimmungen legt nahe, dass diese nur auf einen Wohnungskauf im Rahmen der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung anzuwenden sind. Genau diese Variante hätte auf das Ehepaar R. nicht zugefallen. Denn als sie 2009 ihre Bleibe erwarben, bestand Wohnungseigentum schon längst. Der Verkäufer hatte es ja schon über 20 Jahre zuvor für sich selbst begründet. Nie und nimmer, so sein Standpunkt, könnten die Rs. in den Genuss der Erwerberschutzbestimmungen des WEG kommen.

Der Anwalt der Käufer, David Stockhammer (Kanzlei Gabler, Gibel & Ortner), sah das anders: "Eine derartige Sichtweise würde den Sinn und Zweck der Erwerberschutzbestimmungen des WEG gänzlich außer Acht lassen", sagt der Jurist. "Das Gesetz war schon in seiner Urfassung bestrebt, dem Ungleichgewicht zwischen den potenziellen Käufern und dem verkaufenden Wohnungseigentumsorganisator entgegenzusteuern; der wirtschaftliche, organisatorische und wissensmäßige Vorteil des Wohnungseigentumsorganisations soll durch bestimmte unverzichtbare Rechte des Käufers ausgeglichen werden. Dieser umfassende Schutzgedanke erfordert es, dass auch Wohnungskäufe nach der erstmaligen Begründung von den Erwerberschutznormen umfasst sind."

Den Obersten Gerichtshof (OGH) überzeugte diese Rechtsansicht, wie sich aus seiner Entscheidung (6 Ob 56/16b) ersehen lässt. Das WEG sei dahin gehend auszulegen, dass nicht bloß der Wohnungseigentümer im Zuge der Begründung des Wohnungseigentums, sondern auch die nachfolgenden Käufer von bereits begründetem Wohnungseigentum geschützt werden sollen, solange der Erwerb vom Wohnungseigentumsorganisator erfolgt.

Eine Frage blieb offen

Eine Frage stellt sich nach dieser Entscheidung für alle Wohnungseigentumsorganisatoren und-bewerber nun umso mehr: Wie lange nämlich die Erwerberschutzbestimmung nach der Wohnungseigentumsbegründung weiter gelten soll. 30,50 Jahre oder gar ewig? Im konkreten Fall lagen immerhin 20 Jahre zwischen der Parifizierung des Altbaus und dem Kaufvertragsabschluss mit dem Ehepaar R. Stockhammer: "Sinnvollerweise sollte darauf abgestellt werden, ob der Wohnungseigentumsorganisator noch Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist. Solange hat er nämlich gegenüber dem Käufer Vorteile und es besteht das gesetzlich verpönte Ungleichgewicht." Der OGH sagte dazu nichts, sondern ließ die Frage offen.

Lexikon

- Wohnungseigentumsorganisator ist der Liegenschaftseigentümer oder derjenige, der das Gebäude auf einer Liegenschaft errichtet oder für die Errichtung und die Begründung von Wohnungseigentum verantwortlich ist. Das können bei einem Bauvorhaben auch mehrere Personen sein. Ihn treffen zahlreiche Pflichten gegenüber dem Wohnungseigentumsbewerber.
- Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum auf ein bestimmtes Liegenschaftsobjekt zugesagt worden ist. Der Gesetzgeber hält ihn für schutzbedürftig, weil er ohne die notwendigen Fachkenntnisse vom kundigen Wohnungseigentumsorganisator eine Wohnung kauft.