

Zur gerichtlichen Überprüfung der Nutzwertberechnung noch vor Einverleibung des Wohnungseigentums

Description

Date Created

27.04.2021

Meta Fields

Inhalt : Während früher die Gerichte und – wo vorhanden – die Schlichtungsstellen der Gemeinden für die Nutzwertfestsetzung von Wohnungseigentumsobjekten zuständig waren, obliegt dies seit 1997 einem privaten Sachverständigen, der meist vom Bauträger/Wohnungseigentumsorganisator ausgewählt wird und dessen Nutzwertgutachten über die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnenden Miteigentumsanteile entscheidet. Aufgrund der damit verbundenen Auswirkungen auf die künftige Aufteilung der Betriebskosten und Aufwendungen für Instandhaltung kann unter bestimmten Voraussetzungen – etwa bei Verstoß des Gutachtens gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung – die Nutzwertfestsetzung durch das Gericht beantragt werden. Mein Partner RA Dr. Martin Stadlmann hat sich in einer jüngst in der Aprilausgabe 2021 der Immobilienfachzeitschrift immolex veröffentlichten Glosse mit einer oberstgerichtlichen Entscheidung (OGH 21. Juli 2020, 5 Ob 53/20k) beschäftigt. Das Höchstgericht betont darin, dass bereits der Wohnungseigentumsbewerber, also noch vor Einverleibung des Wohnungseigentums zur Beantragung der gerichtlichen Nutzwertfestsetzung (und der damit verbundenen Überprüfung des Gutachtens des privaten Sachverständigen) legitimiert ist. Anbei der Link zur OGH-Entscheidung und zur Glosse: [Stadlmann, Glosse zu OGH 21. Juli 2020, 5 Ob 53/20k, immolex 2021, 137](#)