

---

## OGH 16.3.2016, 7 Ob 4/16p – (keine) Haftung des Wohnungsverkäufers bei nichtiger Wohnungseigentumsbegründung?

### Description

#### Date Created

26.08.2016

#### Meta Fields

**Inhalt :** In der Vergangenheit gab es bei der Gestaltung von Wohnungseigentumsverträgen und den zugehörigen Nutzwertgutachten immer wieder Fehler etwa bei der Zuordnung von Zubehörflächen zu Wohnungseigentumsobjekten oder bei der Beurteilung der Wohnungseigentumsstauglichkeit bestimmter Räumlichkeiten. Die Nichtigkeit der (gesamten) Wohnungseigentumsbegründung war (und ist) oft die Folge derartiger Unzulänglichkeiten. Im konkreten Fall hatte der Wohnungseigentumsorganisator versucht, sich Wohnungseigentum an einem 3,36m<sup>2</sup> großen Abstellraum zurückzubehalten und mit diesem eine Gartenfläche im Ausmaß von 1.124m<sup>2</sup> als Zubehör zu verbinden. Damit wurde freilich gegen zwingende Grundsätze der Wohnungseigentumsfähigkeit sonstiger selbstständiger Räumlichkeiten verstoßen, sodass die Begründung von Wohnungseigentum auch an allen auf der gegenständlichen Liegenschaft gelegenen Wohnungen unwirksam war. Im Anschluss an den Verkauf einer Wohnung machte der Käufer die ihm beim Verkauf nicht offen gelegte Unwirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung als Rechtsmangel geltend und forderte eine Kaufpreisminderung in Höhe von EUR 70.000,00. Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes konnte aus dem Kaufvertrag jedoch nicht geschlossen werden, dass dem Käufer eine rechtlich in jeder Hinsicht mangelfreie Wohnungseigentumsbegründung ausdrücklich oder schlüssig zugesichert wurde. Es entspräche vielmehr jahrelang bekannter Rechtswirklichkeit, dass sich die Vertragspraxis speziell im Zusammenhang mit der Behandlung von „Nebenräumen“ und „Zubehörflächen“ nicht selten in rechtlichen Grenzbereichen (!) bewege. Ob das Fehlen einer wirksamen Wohnungseigentumsbegründung im gegenständlichen Fall überhaupt einen – Gewährleistungsansprüche des Käufers auslösenden – Rechtsmangel darstelle, ließ das Höchstgericht offen. Es kam dessen ungeachtet zum Schluss, dass der zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbarte Gewährleistungsausschluss, wonach die Verkäuferin keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft, Eignung und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes leiste, jedenfalls auch die aus der Praxis bekannten Probleme mit der wirksamen Begründung von Wohnungseigentum im Zusammenhang mit „Nebenräumen“ und „Zubehörflächen“ umfasse. Die Klage des Wohnungskäufers war daher erfolglos. Im Lichte dieser oberstgerichtlichen Auslegung einer in der Praxis durchaus gängigen Vertragsklausel ist künftig jeder Käufer einer Eigentumswohnung gut beraten, auf die Zusicherung wirksamer Wohnungseigentumsbegründung durch den Verkäufer zu dringen.