OGH 16.3.2016, 7 Ob 4/16p â?? (keine) Haftung des Wohnungsverkäufers bei nichtiger WohnungseigentumsÂbegrù⁄4ndung?

Description

Date Created 26.08.2016 Meta Fields

Inhalt: In der Vergangenheit gab es bei der Gestaltung von WohnungseigentumsvertrĤgen und den zugehĶrigen Nutzwertgutachten immer wieder Fehler etwa bei der Zuordnung von ZubehĶrflĤchen zu Wohnungseigentumsobjekten oder bei der Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit bestimmter RĤumlichkeiten. Die Nichtigkeit der (gesamten) WohnungseigentumsbegrĹ⁄4ndung war (und ist) oft die Folge derartiger UnzulĤnglichkeiten. Im konkreten Fall hatte der Wohnungseigentumsorganisator versucht, sich Wohnungseigentum an einem 3,36mŲ groÃ?en Abstellraum zurù/4ckzubehalten und mit diesem eine GartenflĤche im AusmaÃ? von 1.124m² als Zubehör zu verbinden. Damit wurde freilich gegen zwingende GrundsĤtze der WohnungseigentumsfĤhigkeit sonstiger selbststĤndiger RĤumlichkeiten verstoÄ?en, sodass die Begründung von Wohnungseigentum auch an allen auf der gegenständlichen Liegenschaft ihm beim Verkauf nicht offen gelegte Unwirksamkeit der Wohnungseigentumsbegrýndung als Rechtsmangel geltend und forderte eine Kaufpreisminderung in Höhe von EUR 70.000,00. Nach Ansicht des Obersten jeder Hinsicht mangelfreie Wohnungseigentumsbegrýndung ausdrücklich oder schlüssig zugesichert wurde. Es entsprĤche vielmehr jahrelang bekannter Rechtswirklichkeit, dass sich die Vertragspraxis speziell im Zusammenhang mit der Behandlung von â??Nebenräumenâ?? und â??Zubehörflächenâ?? nicht selten in rechtlichen Grenzbereichen (!) bewege. Ob das Fehlen einer wirksamen Wohnungseigentumsbegrù/4ndung im gegenstĤndlichen Fall überhaupt einen â?? Gewährleistungsansprüche des Käufers auslösenden â?? Rechtsmangel darstelle, lie� das Höchstgericht offen. Es kam dessen ungeachtet zum Schluss, dass der zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbarte GewĤhrleistungsausschluss, wonach die VerkĤuferin keine GewĤhr für eine bestimmte Eigenschaft, Eignung und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes leiste, jedenfalls auch die aus der Praxis bekannten Probleme mit der wirksamen BegrÃ1/4ndung von Wohnungseigentum im Zusammenhang mit â??Nebenräumenâ?? und â??Zubehörflächenâ?? umfasse. Die Klage des WohnungskAzufers war daher erfolglos. Im Lichte dieser oberstgerichtlichen Auslegung einer in der Praxis durchaus gAmgigen Vertragsklausel ist kAMnftig jeder KAmufer einer Eigentumswohnung gut beraten, auf die Zusicherung wirksamer Wohnungseigentumsbegr A¼ndung durch den Verk A¤ufer zu dringen.