Reihenh Ĥuser im Wohnungseigentum: Achtung beim Aufteilungsschl ļssel f
ür Erhaltungsarbeiten â?? OGH vom 05.08.2025, 5 Ob 96/25s

Description

Date Created 30.10.2025 Meta Fields Inhalt: Bei Wohnungseigentumsanlagen sind nach dem gesetzlichen AufteilungsschlÄ¹/₄ssel alle Aufwendungen fÃ1/4r die Liegenschaft einschlieÃ?lich der Beiträge zur RÃ1/4cklage von den tragen (§ 32 Abs 1 S 1 WEG). Ein von diesem gesetzlichen Leitbild abweichender Aufteilungsschlļssel kann von den Wohnungseigentümern nur mit Zustimmung **aller** Wohnungseigentümer festgelegt werden, wobei eine derartige Vereinbarung zur Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 32 Abs 2 WEG). Aufgrund des zwingenden Charakters der Schriftform kann auch eine jahrelang gelebte, vom gesetzlichen AufteilungsschlĹ/ssel abweichende Praxis der WohnungseigentĹ/mer zu keiner rechtswirksamen Vereinbarung eines abweichenden AufteilungsschlÄ¹/₄ssels fÄ¹/₄hren. (OGH 5 Ob 96/25s Rz6) Auf Antrag eines Wohnungseigentýmers kann jedoch das Gericht einen von der gesetzlichen Regelung abweichenden AufteilungsschlÄ1/4ssel nach billigem Ermessen neu festsetzen. Dies allerdings nur dann, wenn erheblich unterschiedliche NutzungsmĶglichkeiten der Wohnungseigentļmer bestehen (§ 32 Abs 5 2.Fall WEG). Diese Voraussetzung fù/4r das gerichtliche Einschreiten ist nicht nach subjektiven Kriterien, etwa der persönlichen Einschätzung durch den einen oder anderen Wohnungseigentümer zu beurteilen, sondern hängt nach der Rechtsprechung ausschlieÃ?lich von der objektiven Nutzungsmöglichkeit ab (RS 0083193; RS 0083101 [T 4] sowie RS 0083087). Vor allem bei ReihenhĤusern und EinzelhĤusern im Wohnungseigentum, die in die Jahre gekommen sind, zeigt sich oft, dass der gesetzliche AufteilungsschlÄ1/4ssel von vielen Wohnungseigentümern als nicht sachgerecht empfunden wird. Dies vor allem dann, wenn Erhaltungsma�nahmen an der Fassade, den Fenstern und Eingangstüren oder am Dach des einen oder anderen Reihenhauses anfallen, sind diese doch von allen WohnungseigentĹ/4mern nach MaÄ?gabe von deren Miteigentumsanteilen zu tragen. Ein derartiger Sachverhalt lag auch der gegenst Azndlichen OGH-Entscheidung zu Grunde. Die gro �e Mehrzahl der Wohnungseigent ümer einer aus 87 (!) Reihenhäusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage begehrte einen abweichenden AufteilungsschlĽssel betreffend Aufwendungen fÃ1/4r die (Ã1/4ber eine Reparatur hinausgehende) Erneuerung von Fenstern, Fenster- und EingangstÃ1/4ren der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte samt Fenster- und TA1/4rstA¶cken, Verglasungen, BeschlA¤gen und Zylinder, weiters fÃ1/4r die Erneuerung von Glasscheiben, die durch Gewalteinwirkung von auÃ?en (einschlie A?lich Wind und Naturereignissen) besch Azdigt wurden und letztlich f A¼r die gesamte Erhaltung einschlie A?lich der Erneuerung der vor diesen Fenstern und TA1/4ren befindlichen Abstreifgitter und Einrichtungen zur Beschattung oder zum Insektenschutz. All diese Aufwendungen sollten künftig ausschlieÄ?lich von den Eigentļmern der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte getragen werden.Die Antragsteller fanden mit ihrem Anliegen im Ergebnis kein GehĶr. Das HĶchstgericht kam â?? nach dem klaren Gesetzeswortlaut wenig überraschend â?? zum Ergebnis, dass es an der (für die gerichtliche Festsetzung eines vom Gesetz abweichenden AufteilungsschlÄ¹/₄ssels) notwendigen Voraussetzung der erheblich unterschiedlichen NutzungsmĶglichkeit mangelt. Dem Argument der Antragsteller, wonach fĹ/₄r ReihenhA¤user im Wohnungseigentum Abweichendes zu gelten habe, da § 32 Abs 5 WEG in seinem Anwendungsbereich teleologisch zu reduzieren sei, folgte der OGH nicht. Es ist daher ratsam, insbesondere beim Erwerb eines Reihenhauses oder eines Einzelgeb Audes im Wohnungseigentum den Wohnungseigentumsvertrag genau zu studieren und, falls notwendig, darauf zu dringen, dass mit Zustimmung aller Wohnungseigentýmer eine abweichende Regelung vom gesetzlichen Leitbild ýber die Tragung von Aufwendungen in Schriftform getroffen wird.