

Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Wir wer'n an Richter brauchen

TEILUNG. Wie gemeinsamer Immobilienbesitz im Streitfall in einzelnes Eigentum aufgeteilt werden kann.

Bis vor einigen Jahren lebten schlichte Miteigentumsgemeinschaften (spezielle juristische Regelung für den gemeinsamen Besitz mehrerer Personen eines Grundstücks oder Hauses) recht gefährlich, konnte doch jeder Miteigentümer jederzeit eine Teilungsklage einbringen, die nahezu zwangsläufig in der Versteigerung der gesamten Liegenschaft geendet hat. Seit einiger Zeit sieht das Wohnungseigentumsgesetz die Möglichkeit vor, dass die Teilung auch durch Begründung von Wohnungseigentum erfolgen kann. Dadurch soll insbesondere verhindert werden, dass Miteigentümer aufgrund einer Teilungsklage ihre Wohnmöglichkeit verlieren.

Voraussetzung für die Abwendung der Versteigerung durch Wohnungseigentumsbegründung ist allerdings, dass sich die Liegenschaft und das Haus überhaupt eignen, um daran Wohnungseigentum begründen zu können. Einerseits müssen Wohnungen oder sonstige Einheiten im Haus vorhanden sein, deren Größen in etwa dem Verhältnis der Miteigentumsanteile entsprechen. Kleinere Ungleichgewichtigkeiten können in solchen Fällen durch Geldzahlungen ausgeglichen werden. Andererseits darf die Teilung zur Begründung von Wohnungseigentum nicht zu einer deutlichen Wertverringerung führen. Durch die Begründung von Wohnungseigentum ist die Summe der einzelnen Anteile im Regelfall mehr wert als im bloßen Miteigentum.

Es gibt allerdings Fälle, in denen das umgekehrt ist. So hatte der Oberste Gerichtshof (OGH) eine Begründung von Wohnungseigentum abgelehnt, weil dadurch eine Grünfläche zu einem allgemeinen Teil geworden wäre, die ansonsten als Baugrund parzelliert und verkauft hätte werden können. Die Gesamtliegenschaft hätte eine Wertminderung um 40 Prozent erfahren.

Insgesamt ist die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage des Vorrangs der Begründung von Wohnungseigentum gegenüber der Teilung durch Zwangsversteigerung und Aufteilung des Erlöses auf die Miteigentümer recht eindeutig. Wo immer es ohne erheblichen Wertverlust machbar erscheint, gibt der OGH der Wohnungseigentumsbegründung den Vorzug. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at

Recht kurz

+++ Architektenwettbewerb

Wird bei einer Wettbewerbsausschreibung dem Sieger kein Preisgeld, sondern die Erteilung des Planungsauftrags zugesichert, handelt es sich um eine Aufforderung zur Erstellung von im Zweifel unentgeltlichen Angeboten, selbst wenn die Teilnahme am Wettbewerb mit einem großen Aufwand verbunden ist (so der OGH). Die Wettbewerbsordnung Architektur der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten mit davon abweichenden Grundsätzen blieb in dem Verfahren unberücksichtigt.

+++ Mietrecht und Konsumentenschutz

Nach einer aktuellen Entscheidung des OGH kann ein zunächst unter Privaten abgeschlossener Mietvertrag nachträglich dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, wenn durch Eigentümerwechsel anstelle des Mieters ein Unternehmer in den Mietvertrag eintritt.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN