



BÜRO ODER WOHNUNG?

VERWALTUNGS- UND ZIVILRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN EINER WIDMUNGSÄNDERUNG

Stellen Sie sich vor, Sie möchten eine Eigentumswohnung erwerben, die derzeit als Büro gewidmet ist, diese aber hauptsächlich für Wohnzwecke nutzen. Dann müssen Sie prüfen, unter welchen Voraussetzungen eine solche Widmung geändert werden kann, ob dafür die Zustimmung aller Miteigentümer notwendig ist und ob Sie unter Umständen eine solche Zustimmung erzwingen können.



Zunächst ist zwischen der baurechtlichen Widmung einerseits und der zivilrechtlichen (WEG-) Widmung andererseits zu unterscheiden. Die baurechtliche Widmung richtet sich nach dem letztgültigen bewilligten Bauplan, während sich die zivilrechtliche Widmung nach der privatrechtlichen Einigung zwischen den Miteigentümern richtet.

In § 60 Abs 1 lit c Bauordnung für Wien (Wr BauO) ist festgelegt, dass jede Änderung der bewilligten Raumwidmung bewilligungspflichtig ist. Die Literatur schränkt die Bewilligungspflicht von Raumwidmungsänderungen auf jene Fälle ein, in welchen an die neue Widmung andere Anforderungen gestellt werden als an die alte Widmung. An eine Wohnung werden gemäß § 119 Wr BauO andere Anforderungen gestellt als an ein Büro. Nützt man die Eigentumswohnung hingegen zum Teil weiterhin als Büro, liegt begrifflich keine Änderung der Raumwidmung vor. Um eine solche handelt es sich nämlich nur dann, wenn die Wohnung regelmäßig und ausschließlich in einer Weise verwendet wird, die der vorliegenden Widmung widerspricht.

Die für die Bewilligung der Umwidmung zuständige Behörde ist gemäß § 132 Abs 1 Wr BauO der Magistrat (MA 37). Gemäß § 62 Abs 1 Z 4 Wr BauO reicht für Umwidmungen, die Wohnungen betreffen, eine Bauanzeige nicht aus. Wird die Umwidmung ohne Baubewilligung vorgenommen und auch keine nachträgliche Bewilligung erwirkt, kann die Baubehörde gegebenenfalls Aufträge an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit richten. Übertretungen der Bauordnung werden mit einer Geldstrafe in Höhe von bis zu € 21.000,-- geahndet.

In zivilrechtlicher Hinsicht kommt es für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts grundsätzlich auf die vertragliche Einigung der Miteigentümer an. Die Miteigentümer dürfen dabei keine Einigung treffen, die den verwaltungsrechtlichen Vorgaben im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan widerspricht. In § 16 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird unter bestimmten Voraussetzungen ein Recht des Wohnungseigentümers auf die Vornahme von Änderungen - einschließlich Widmungsänderungen - festgelegt. Die herrschende Meinung geht jedoch davon aus, dass dem Wohnungseigentümer dadurch kein unmittelbares Recht auf eine (Widmungs-)änderung eingeräumt wird, sondern nur die Voraussetzungen festgelegt werden, unter welchen die übrigen Wohnungseigentümer die Zustimmung zu einer Änderung nicht verweigern dürfen.

Der Oberste Gerichtshof hat in seiner Entscheidung 5 Ob 226/98s vom 15.12.1998 ausgeführt, dass es sich bei der Widmungsänderung von einem Büro in eine Wohnung um eine zustimmungs- bzw. bewilligungspflichtige Umwidmung handelt, weil schutzwürdige Interessen der Miteigentümer davon betroffen sein können. Die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer ist dabei nicht ausreichend, es ist vielmehr die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich. In der Entscheidung 5 Ob 83/11h vom 26.5.2011 hat der OGH festgestellt, dass die Widmungsänderung von Geschäft zu Wohnung grundsätzlich zulässig ist und die Miteigentümer ihre Zustimmung somit nicht verweigern dürfen.

Ist die Zustimmung eines oder mehrerer Miteigentümer nicht zu erlangen, kann die Zustimmung durch eine Entscheidung des Außerstreitrichters gemäß § 16 Abs 2 iVm. § 52 Abs 1 Z 2 WEG ersetzt werden. Zuständig ist gemäß § 52 Abs 1 WEG das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist.

Peter Karlberger, Stefanie Oswald ■