



WOHNRECHT

WOHNUNGSVERKAUF IM ALTBAU HAFTUNG FÜR DEN BAUZUSTAND DES HAUSES

Der Verkauf von Wohnungen in einem "Althaus" ist einer strengen gesetzlichen Regelung unterworfen. Hält der Wohnungseigentumsorganisator diese nicht ein, so haftet er als Verkäufer zehn Jahre lang für Schäden an den allgemeinen Teilen (z.B. Keller, Außenfassade, Dachboden, Stiegenhaus) der Liegenschaft bzw. des Hauses.

Gemäß § 37 Abs. 4 WEG 2002 haben die Wohnungseigentumsorganisatoren vor oder mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an Teilen eines Hauses, dessen Baubewilligung zum Zeitpunkt der Zusage älter als zwanzig Jahre ist, dem Wohnungseigentumsbewerber ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbauwesen über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, zu übergeben. Das Gutachten darf zum Zeitpunkt der Zusage nicht älter als ein Jahr sein und ist in den Kaufvertrag über den Miteigentumsanteil, mit dem Wohnungseigentum verbunden werden soll, einzubeziehen. Mit dieser Einbeziehung gilt der im Vertrag beschriebene Bauzustand als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs. 1 ABGB; damit haftet der Wohnungseigentumsorganisator bzw.

Verkäufer für den darin beschriebenen Bauzustand. Erfolgt keine Einbeziehung eines solchen Gutachtens in den Kaufvertrag oder entspricht es nicht den gesetzlichen Voraussetzungen, gilt ein Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert.

Die Regelung des § 37 Abs. 4 WEG 2002 ist vertraglich nicht abdingbar und sieht einen speziellen Schutzmechanismus vor, der bei Wohnungseigentumsbegründung im "Althaus" den Wohnungseigentumsbewerber vor der nicht ausreichenden Berücksichtigung der anstehenden Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bei der Kaufpreisbemessung bewahren soll. Um die zehnjährige Haftung für Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen auszuschließen, hat der Wohnungseigentumsorganisator sohin ein Gutachten zugrunde zu legen, das nicht älter als ein Jahr ist und Auskunft über die in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten gibt. Als "absehbare Zeit" wird ein Zeitraum von zehn Jahren (ab Kaufvertragsabschluss) angesehen. Das Gutachten hat die Erhaltungsarbeiten aufzulisten und ist darüber hinaus mit einer groben Kostenschätzung zu versehen, damit der Erwerber die ihn erwartenden, anteilig treffenden Kosten in Relation zum Kaufpreis der (künftigen) Eigentumswohnung setzen kann.

Ein gesetzliches Gutachten gemäß § 37 Abs. 4 WEG 2002 ist vor oder mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum vom Wohnungseigentumsorganisator an den Wohnungseigentumsbewerber zu übergeben. Aus den Gesetzesmaterialien ist ersichtlich, dass auch bei einem nach bereits erfolgter Begründung vorläufigen Wohnungseigentums abgeschlossenen Kaufvertrag über ein Wohnungseigentumsobjekt zwischen dem Alleineigentümer und einem Kaufinteressenten das betreffende Gutachten zugrunde zu legen ist. Weiters, wenn eine Eigentümergemeinschaft nur aus dem Wohnungseigentumsorganisator und einem Strohmann ("Gründungshelfer") gebildet und sodann ein Wohnungseigentumsobjekt entweder vom Wohnungseigentumsorganisator oder dem mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundenen Gründungshelfer verkauft wird.

Aus den Gesetzesmaterialien geht somit hervor, dass sich der Schutzzweck dieser Bestimmung ausschließlich auf jenen Zeitraum beschränkt, in welchem erstmalig Wohnungseigentum begründet wird.

Demnach wäre nur der erste "fremde" Erwerber von Wohnungseigentum geschützt und wäre nur bei diesem ein solches Gutachten zugrunde zu legen. Die Frage, ob die Bestimmung des § 37 Abs. 4 WEG 2002 auch auf Kaufverträge anwendbar ist, die vom Wohnungseigentumsorganisator (auch mehrere Jahre) nach Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen werden, war bis vor kurzem unklar.

Die Entscheidung des OGH vom 26.4.2016 (GZ 6 Ob 56/16b) geht erstmalig – wenn auch nur kurz – auf diese Frage ein und erweitert den Schutzzweck der Bestimmung des § 37 Abs. 4 WEG 2002: Demnach sollen nicht bloß die ersten Wohnungseigentumsbewerber geschützt werden, sondern auch alle späteren Erwerber bzw. Wohnungseigentümer, die direkt vom Wohnungseigentumsorganisator eine Wohnung kaufen. Es bleibt abzuwarten, wie sich diese Rechtsprechung weiterentwickelt. Zur Vermeidung einer langjährigen Haftung ist es für einen Wohnungseigentumsorganisator jedenfalls ratsam, auch bei späteren Verkäufen in einem "Althaus" dem Kaufvertrag ein den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechendes Gutachten beizulegen.

Christoph Henseler, Martina Landauer ■