



## WOHNUNGSEIGENTUM

### AUFTEILUNG DER ERRICHTUNGS- UND BETRIEBSKOSTEN DES PERSONENAUFZUGS

Viele Wohnungseigentümer sind mit der Situation konfrontiert, dass in ihrem Wohnhaus nachträglich ein Aufzug errichtet werden soll. Bei der Aufteilung der Kosten für die Errichtung des Aufzugs und auch bei jenen Aufwendungen, die durch den laufenden Betrieb des Aufzugs entstehen, stellt sich die Frage, wie diese Kosten zwischen den Wohnungseigentümern aufzuteilen sind. Brisant wird diese Fragestellung vor allem dann, wenn sich in dem Wohnhaus verschiedene Stiegen befinden und ein Aufzug z.B. nur für eine dieser

Stiegen errichtet werden soll oder manche Wohnungseigentümer den Aufzug gar nicht oder kaum nutzen können, weil sie z.B. im Erdgeschoss wohnen und der Aufzug nicht in den Keller fährt.

Prinzipiell bildet die Liegenschaft eine einzige Abrechnungseinheit. Die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen sind daher grundsätzlich von allen Mit- bzw. Wohnungseigentümern der Liegenschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, solange es keine anderslautende Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer gibt. Durch einstimmige schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer können jedoch eine oder mehrere abweichende Abrechnungseinheiten vereinbart werden. Eine abweichende Abrechnungseinheit kann auch vom Außerstreitrichter auf Antrag eines Wohnungseigentümers festgesetzt werden, wenn sich auf der Liegenschaft mehr als fünfzig Wohnungseigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage (wozu auch ein Personenaufzug zählt) befinden. So könnten die Mit- bzw. Wohnungseigentümer daher einstimmig festlegen, dass jede Stiege eine eigene Abrechnungseinheit darstellt, falls z.B. nur für eine von mehreren Stiegen ein Aufzug errichtet werden soll. Eine Vereinbarung abweichender Abrechnungseinheiten kann auch nur für einzelne Aufwendungen, wie beispielsweise jene des Aufzugs, oder für alle Aufwendungen der Liegenschaft vereinbart werden. Die Vereinbarung wird frühestens für die nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Die abweichende Abrechnungseinheit kann von sämtlichen Wohnungseigentümern auch als abweichende Abstimmungseinheit vereinbart oder vom Gericht als solche festgesetzt werden, sodass nur jene Wohnungseigentümer darüber abstimmen können, die finanziell vom Abstimmungsergebnis betroffen sind.

Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gehören Baukosten, wenn sie nach der Wohnungseigentumsbegründung entstanden sind. Unter dieser Voraussetzung zählen daher nicht nur die Betriebs- und Erhaltungskosten für den Aufzug, sondern auch dessen Errichtungskosten zu den Aufwendungen der Liegenschaft.

Besteht für manche oder einen Wohnungseigentümer gar keine objektive Nutzungsmöglichkeit des Aufzugs oder eine im Vergleich zu anderen Wohnungseigentümern geringere Nutzungsmöglichkeit, können diese oder auch der einzelne Wohnungseigentümer den Außerstreitrichter gemäß §§ 32 Abs 5 iVm 52 Abs 1 Z 9 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) anrufen. Das Gericht kann nämlich auf Antrag bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung zwischen den Miteigentümern oder unter Anwendung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Antragstellung im Außerstreitverfahren ist nicht an den vorangehenden Versuch gebunden, eine Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer zustande zu bringen.

Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Abänderung des Aufteilungsschlüssels gerechtfertigt ist, wenn die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Personenaufzugs für einen Wohnungseigentümer hinter der Nutzungsmöglichkeit anderer Miteigentümer zurückbleibt. Dies gilt natürlich umso mehr dann, wenn einzelne Miteigentümer von der Nutzung des Aufzugs gänzlich ausgeschlossen sind. Aus der Entscheidung 5 Ob 255/04t des Obersten Gerichtshofs ergibt sich, dass bei Wohnungseigentümern von Erdgeschosswohnungen grundsätzlich gilt, dass eine

Reduzierung der anteilig mitzutragenden Liftbetriebskosten angezeigt ist, wenn sie den Aufzug im Wesentlichen nur für das Aufsuchen von Gemeinschaftsräumlichkeiten im Keller nutzen können. Die theoretische Möglichkeit, mit dem Aufzug in den Keller oder auf den Dachboden zu fahren, führt nach der ständigen Rechtsprechung nicht dazu, dass die Miteigentümer von Erdgeschosswohnungen von den Aufwendungen für den Personenaufzug zur Gänze ausgeschlossen, sondern zu einem geringeren Anteil an den Aufwendungen beteiligt werden. Hingegen sehen die Gerichte keinen Unterschied in der Benützung des Aufzugs zwischen Wohnungseigentümern des ersten Stockwerks und den Wohnungseigentümern höherer Stockwerke. Die regelmäßig mögliche Benützung des Personenaufzugs zum Erreichen der Objekte sei in ihrem Wert etwa gleichzusetzen.

*Stefanie Oswald* ■