



Dr. Herbert Gartner

Die Gestaltung von „allgemeinen Teilen“ im Wohnungseigentum

In der Bauträger-Branche weithin unbekannt geblieben, von den gestalterischen Möglichkeiten und Auswirkungen jedoch nicht hoch genug einzuschätzen ist die jüngere Judikatur des OGH zur Frage der Gestaltung der allgemeinen Teile des Hauses in einem Wohnungseigentumsprojekt, in dem von vornherein gestalterische Flächenänderungen beabsichtigt sind. Der OGH hat in 5Ob18/19m eine ausführliche und „mutige“ Entscheidung des OLG Wien (15R160/18m) bestätigt.

Üblicherweise ist alles, was nicht besonders gewidmet ist, als „allgemeiner Teil“ anzusehen und steht daher auch im Miteigentum aller Wohnungseigentümer.

Speziell bei größeren Wohnungseigentumsprojekten möchte sich der Projektentwickler/Bauträger eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung des Gesamtprojekts vorbehalten. Bei solchen Projekten kann dies nur dadurch ermöglicht werden, dass diese „Variabilität“ in der Projektgestaltung auch Ihren vertraglichen Niederschlag findet, somit jeder Erwerber von Anfang an weiß, dass eben eine bestimmte gestalterische Kreativität des Bauträgers und der anderen Wohnungseigentümer in bestimmten Flächen und Teilen vorgesehen ist.

Das OLG Wien hat – von OGH gebilligt – zwischen „notwendig allgemeinen Teilen“ und „gewidmeten allgemeinen Teilen“ unterschieden, wobei die ersteren Flächen und Teile einer besonderen Gestaltung durch einzelne Wohnungseigentümer nicht zugänglich sind, wie Zugangswege, Zufahrtsstraßen, Stiegenaufgänge, etc. während die nur „gewidmeten allgemeinen Teile“ schon kraft ihrer Lage und ihrer Gestaltung eben nicht zwingend allgemein bleiben müssen, sondern an diesen Flächen durchaus gestalterische Rechte des Bauträgers bzw. der Wohnungseigentümer bestehen können.

Fazit: vor allem bei größeren Projekten ist eine gewisse Variabilität in der laufenden Gestaltung eines Projekts durchaus möglich, wenn den Käufern die erforderlichen Informationen erteilt werden. Die Grenze findet eine solche „Gestaltungsfreiheit“ des Bauträgers, wo andere Wohnungseigentumsobjekte direkt betroffen sind oder eben in die „notwendig allgemeinen Teile“ der Liegenschaft eingegriffen wird.