

Wer trägt Kosten für den Aufzug?

Müssen auch Erdgeschoßwohnungsbesitzer zahlen?

Es liegt in der Natur der Sache, dass – je nach Stockwerk, in welchem eine Wohnung gelegen ist – ein Aufzug öfter oder weniger oft genutzt wird. Die Kosten dafür sind nicht unerheblich und werden aufgeteilt. Wie sie aufgeteilt werden und ob sich jene, die den Aufzug nicht nutzen, befreien können, umreißt Mag. Elke Waibel (Nägele Wohnbau) anhand des WEG: Grundsätzlich ergibt sich der Aufteilungsschlüssel nach der Parifizierung. Dort werden höher gelegene Wohnungen etwas höher bewertet, als jene Wohnungen, die darunter liegen. Aus dieser höheren Bewertung ergibt es sich, dass höher gelegene Wohnungen etwas mehr Betriebskosten zahlen. Das erscheint fair, da diese Wohnungen mehr Infrastruktur, wie z. B. den Aufzug, in Anspruch nehmen.



Mag.
Elke Waibel
Nägele
Wohnbau

Grundsätzlich ergibt sich der Aufteilungsschlüssel nach der Parifizierung.

Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels

In einer früheren Entscheidung des OGH wurde geklärt,

dass ein abweichender Aufteilungsschlüssel zwischen den Wohnungseigentümern im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart werden kann. Bei der Frage, ob im Erdgeschoß Wohnende gänzlich von den Kosten des Personenaufzugs befreit werden sollten, besagt das Wohnungseigentumsgesetz: Liegenschaftsaufwendungen sind gesetzlich unter den Wohnungseigentümern aufzuteilen. Diese Aufteilung, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile führt zu unbilligen Ergebnissen, wenn ein oder mehrere Wohnungseigentümer an den die Aufwendungen betreffenden Anlagen nicht oder nur in erheblich untergeordnetem Ausmaß teilhaben. Das WEG (§ 32, 5) ermöglicht einem Wohnungseigentümer daher, bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eine rechtsgestaltende Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels durch gerichtliche Entscheidung zu erlangen. Geht es dabei um die Kosten eines Aufzugs, so setzt die Abänderung des Aufteilungsschlüssels voraus, dass die objektive Nutzungsmöglichkeit für einen Wohnungseigentümer erheblich hinter der Nutzungsmöglichkeit anderer Miteigentümer zurückbleibt.

Verminderte Kostentragungspflicht

Mehrere Gerichtsentscheidungen nahmen eine auf ein Fünftel verminderte Kostentragungspflicht der Eigentümer von Wohnungen im Erdgeschoß unter bestimmten Umständen an: Immer dann,



Höher gelegene Wohnungen müssen mit höheren Betriebskosten rechnen.

Foto: Shutterstock

wenn für sie, objektiv betrachtet, noch irgendeine Möglichkeit bestand, den Aufzug auch im eigenen Interesse zu nutzen und zwar neben der allgemeinen und jedermann offenstehenden Möglichkeit, den Lift zu Besuchszwecken zu verwenden, oder der im Interesse aller Mit- und Wohnungseigentümer erfolgenden Hausreinigung. Der Judikatur des OGH darf aber keinesfalls der Grundsatz entnommen werden, dass eine gänzliche Befreiung der Eigentümer von im Erdgeschoß gelegenen Wohnungen generell und losgelöst von der Frage ausscheidet, ob für diese überhaupt eine objektive Nutzungsmög-

lichkeit des Lifts gegeben ist.

Konkrete Fallbetrachtung

Bei genauer Betrachtung bestehen für die Eigentümer von im Erdgeschoß gelegenen Objekten objektiv keine sinnvollen, vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten des Aufzuges. Natürlich können sie den Lift ebenso nutzen, um zu Besuchszwecken in höhere Stockwerke zu gelangen, jedoch befinden sich ihre Eigentumsobjekte im Erdgeschoß und sind von Besuchern auch gänzlich ohne den Aufzug zu erreichen. Im konkreten Fall führte der Lift auch nicht in den Keller und es gab keine anderen Gemeinschaftsräum-

lichkeiten in höheren Stockwerken, weswegen der Lift auch nicht zum Aufsuchen solcher Räumlichkeiten genutzt werden konnte. Es fehlte jede objektive Nutzungsmöglichkeit, mit Ausnahme jener, die auch externen Besuchern zukommt.

Allfällige Befreiung prüfen

Eine bloß auf 1/5 reduzierte Kostentragungspflicht erschien in diesem Fall auch nicht gerechtfertigt, da der Vorteil, welchen die Erdgeschoßwohnungseigentümer durch den Lift haben, vergleichsweise gar nicht ins Gewicht fällt. Eine gänzliche Befreiung von den Kosten des

Aufzugs konnte angenommen und der Aufteilungsschlüssel dementsprechend neu festgesetzt werden (veröffentlicht in OGH 5 Ob 14/20z). Fazit: Für die anteilige Kostentragungspflicht ist eine objektive Möglichkeit, den Aufzug auch im eigenen Interesse nutzen zu können, erforderlich. Juristisch gut beraten, kann zielführend argumentiert werden. Denn neben einer anteiligen Befreiung könnte im Einzelfall sogar eine gänzliche Befreiung möglich sein. Allein der Umstand, dass man mit dem Lift auch selbst Bewohner höherer Stockwerke besuchen kann, rechtfertigt keine Verpflichtung zur Kostentragung.