



RECHT AM BAU

*Fachmagazin für Recht in Sachen Architektur, Bau und Immobilien*

## BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

# Baurechtliche Tücken bei der Wohnungsteilung oder Zusammenlegung

Veröffentlicht am [19. Januar 2021](#) von [Manuela Maurer-Kollenz](#)



Bildnachweis: Milivoj Kuhar / Unsplash

Veränderungen von Eigentumswohnungen, insbesondere auch die Teilung einer Wohnung in zwei oder mehrere Objekte oder die Zusammenlegung zweier oder mehrerer Objekte zu einem, sind immer wieder Anliegen von Wohnungseigentümern. Die Umsetzung derartiger Veränderungen verursachen jedoch erhebliche Probleme. Unlängst hat das Verwaltungsgericht Wien zu dieser Problematik eine bemerkenswerte Entscheidung in einem Bauverfahren erlassen. Mit dieser Entscheidung untersagte das Gericht eine baulich einfach anmutende Entfernung einer Wohnungstrennwand entsprechend einer zivilrechtlichen Verpflichtung des Wohnungseigentümers zur Wiederherstellung eines seinerzeitigen Bauzustandes. Im Folgenden ein Überblick über wesentliche wohnungseigentums- und baurechtliche Grundsätze für Zusammenlegung/Teilung von Wohnungen und eine konkrete Auseinandersetzung mit dem aktuellen Judikat.



## Allgemeines zur baulichen Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes

Die Zulässigkeit einer baulichen Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes (WE-Objekt) – wie eben auch die Wohnungsteilung oder eine Zusammenlegung von WE-Objekten – ist sowohl baurechtlich als auch wohnungseigentumsrechtlich zu beurteilen. Die öffentlichrechtliche und zivilrechtliche Beurteilung hat grundsätzlich völlig unabhängig voneinander zu erfolgen und kann zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Das führt dazu, dass ein Wohnungseigentümer allenfalls öffentlich-rechtlich eine bauliche Änderung, die etwa nur eine Bauanzeige erfordert, ohne ausdrückliche Zustimmung seiner Miteigentümer vornehmen darf, aber dennoch die wohnungseigentumsrechtlich dafür erforderliche Zustimmung seiner Miteigentümer nicht erhält und diese auch nicht durch das Gericht ersetzen lassen kann.

## Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte

Nach § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann ein Wohnungseigentümer eine Änderung nur durchsetzen, wenn diese weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer zur Folge hat. Werden auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, ist ergänzend die Verkehrsüblichkeit der geplanten Änderung oder ein wichtiges Interesse des durchführenden Wohnungseigentümers erforderlich. Nach ständiger Rechtsprechung reichen wirtschaftliche Gesichtspunkte für das Begründen eines wichtigen Interesses nicht aus. Bei Zusammenlegungen bzw. Teilungen werden oft allgemeine Teile in Anspruch genommen oder neu geschaffen (etwa davor liegender Gangbereich). Da die Gemeinschaft die Erhaltungspflicht für allgemeine Teile der Liegenschaft trifft, bewirkt eine Änderung an einem WE-Objekt, durch welche allgemeine Teile neu geschaffen werden, eine Mehrbelastung der anderen Wohnungseigentümer. Der OGH hat in einer älteren Entscheidung etwa ausgesprochen, dass die Zerlegung eines WE-Objekts in mehrere Objekte nicht der Übung des Verkehrs entspricht. Bei einer Zusammenlegung zweier benachbarter WE-Objekte durch den identen Wohnungseigentümer ohne Inanspruchnahme von Allgemeinflächen ist hingegen grundsätzlich von einer Verkehrsüblichkeit auszugehen.

## Baurechtliche Aspekte

Die unterschiedlichen landesgesetzlichen Bauvorschriften sind zu beachten. Für die meisten Änderungen im Inneren des Gebäudes genügt eine Bauanzeige. Diese kann der ändernde Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bei der Baubehörde erstatten. Bei Maßnahmen, für die eine Baubewilligung erforderlich ist – wie zB nach der Bauordnung (BO) für Wien Umwidmungen einer Wohnung oder Baumaßnahmen, die eine Stellplatzverpflichtung auslösen – muss der Einreichplan von allen Liegenschaftseigentümern, also allen Wohnungseigentümern unterschrieben sein. Die Umwidmung bzw. Auflassung eines Vorraumes bei der Teilung einer Wohnung ist jedoch



## RECHT AM BAU

*Fachmagazin für Recht in Sachen Architektur, Bau und Immobilien*

nicht als Umwidmung einer Wohnung zu qualifizieren; hindert also eine Bauanzeige grundsätzlich nicht. Die konkret vorzunehmenden Maßnahmen für eine Teilung/Zusammenlegung können jedoch zu einer Bewilligungspflicht führen, wenn diese wesentliche bautechnische Kenntnisse erfordern (zB LVwG Tirol LVwg-2014/22/2687-5).

### **Aktuelles Judikat LVwG Wien VGW-111/093/3147/2020**

- **Sachverhalt:** Erstattet wurde eine Bauanzeige zur „Abtragung der Wohnungstrennwand samt Eingangstüre“ zu einer Wohnung, die Jahre zuvor durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen entstanden ist. Nach dem bestehenden Baukonsens war der vor den beiden Wohnungen liegende Gang in die verbundene Wohnung einbezogen und eine neue Eingangstüre eingebaut. Der einbezogene Gang wurde als Vorraum gewidmet. Für die Zusammenlegung wurde seinerzeit eine Bauanzeige erstattet. Die Miteigentümer, die keine Zustimmung zur Zusammenlegung erteilt hatten, bekämpften diese zivilrechtlich mit Erfolg. Der Eigentümer wurde zivilrechtlich zur Beseitigung der im Gang errichteten Wand verpflichtet. Er führte dies aus, unterließ jedoch zunächst die Baueinreichung für diese Maßnahme. Die Baubehörde erließ einen Bauauftrag zur Wiederherstellung der Wohnungseingangstüre zur zusammengelegten Wohnung entsprechend dem bestehenden Baukonsens. Daraufhin reichte der Eigentümer unter Anschluss eines Gutachtens eines Baumeisters, wonach es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben handle, die verfahrensgegenständliche Bauanzeige ein. Angezeigt wurde nach Maßgabe des Einreichplanes der Abbruch der Wand zwischen dem Treppenhaus und der vormaligen Wohnung samt darin errichteter Türe sowie die Auflassung des Vorraumes im Ausmaß von 3,68m<sup>2</sup> und Umwidmung dieses Raumteiles als „Gang“. Die Baubehörde untersagte das Bauvorhaben. Das LVwG Wien bestätigte die Versagung.
- **Gründe für die Versagung:** Nach dem aufrechten Baukonsens über die zusammengelegten Wohnungen gab es nur ein Bad und eine Toilette. Durch die angezeigte Baumaßnahme entstehen wieder zwei Einheiten, wobei die eine Wohnung – ersichtlich aus den aufrechten Konsensplan – über kein Bad und die andere über keine Toilette verfügt hätte. Türen, die durch die Teilung zu Wohnungseingangstüren wurden, entsprachen nicht der aktuellen Brandschutzqualifikation nach der OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz“. Die Nach § 119 Abs. 2 BO für Wien muss die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 m<sup>2</sup> Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Da durch die gegenständlich angezeigte Bauführung aus einer einheitlichen Wohnung zwei Wohnungen geschaffen werden, sind die Vorgaben, die die BO für Wien an Wohnungen knüpft, einzuhalten. Bei deren Nichterfüllung ist der baurechtliche Konsens für die Wohnungstrennung zu versagen. Die in technischer Sicht isoliert betrachtet geringfügige Baumaßnahme hat zur unmittelbaren Konsequenz, dass zwei Wohnungen geschaffen werden.



## RECHT AM BAU

*Fachmagazin für Recht in Sachen Architektur, Bau und Immobilien*

Zur Erfüllung der Anforderungen des § 119 Abs. 2 BO für Wien ist der Einbau einer Toilette bzw. eines Bades sowie von Brandschutztüren weder technisch noch wirtschaftlich unverhältnismäßig. Ein etwaiger vormaliger Konsens, der zwischenzeitig untergegangen ist, ist nicht mehr relevant. Von einem baubehördlich geschaffenen Konsens kann nur unter Einhaltung der derzeit gültigen baurechtlichen Bestimmungen wieder abgewichen werden.

### Fazit

Wohnungszusammenlegungen als auch Teilungen von WE-Objekten sind sorgfältig zu überlegen. Die Rückführung in einen seinerzeitigen Baukonsens ist nur unter Einhaltung der aktuellen Bauvorschriften möglich. Wurde eine Zusammenlegung/Teilung ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer vorgenommen und bekämpfen diese erfolgreich die zwischenzeitig eigenmächtig gesetzte Baumaßnahme, kann dies dazu führen, dass baurechtlich der alte Baukonsens nicht mehr hergestellt werden darf. Zivilgerichtliche Urteile, die einen eigenmächtig handelnden Wohnungseigentümer zum Rückbau verpflichten, haben keine Relevanz im Bauverfahren. Langwierige und teure Prozesse zur Sanierung der rechtswidrigen Situation sind die Folge.



**Manuela Maurer-Kollenz**

Müller Partner Rechtsanwälte

[Alle Beiträge von Manuela Maurer-Kollenz ansehen →](#)

---

*Dieser Artikel ist online auf [www.rechtambau.at](http://www.rechtambau.at) erschienen.*