

WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002 (WEG)

Geltungsbereich:

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002) regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums und zwar im Wesentlichen die Voraussetzungen für die Begründung, den Erwerb und das Löschen des Wohnungseigentums, die Rechte und Pflichten der WohnungseigentümerInnen, der WohnungseigentumsbewerberInnen, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans, des Verwalters, der Eigentümergemeinschaft, etc. sowie das wohnungseigentumsrechtliche Außenstreitverfahren.

Örtlich ist die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle II auf den Bereich der Stadtgemeinde Innsbruck beschränkt.

Die **sachliche Zuständigkeit** der Schlichtungsstelle II beschränkt sich auf die **Neufestsetzung von Nutzwerten (Wohnungseigentumsanteilen)** nach § 9 Abs. 2 WEG 2002. Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen finden sich in § 52 Abs. 1 bis 3 WEG 2002 in Verbindung mit § 39 Mietrechtsgesetz.

Nach § 9 Abs. 2 WEG 2002 sind Nutzwerte (WE- Anteile) insbesondere dann abweichend von der Erstparifizierung oder von bereits vorangegangenen Umparifizierungen (neu) festzusetzen, wenn

- das Erstparifizierungsgutachten bzw. die Erstparifizierungsentscheidung gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt
- das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3% von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht
- sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts durch eine von den Grundlagen der bisherigen Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3 % ändert
- sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge wesentlich ändert oder
- sich die Nutzwerte durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinander grenzender Wohnungseigentumsobjekte oder durch die Übertragung von Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 ändern ändern.

Bei der **Übertragung eines Zubehörobjektes** ist eine Nutzwertfestsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjektes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt

(§ 9 Abs. 5 WEG 2002). Dies gilt **auch für Kfz.-Abstellplätze** (§ 56 Abs. 1 WEG 2002).

Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1) oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2 oder 3) festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und **sämtliche Wohnungseigentümer** dem Ergebnis dieses Gutachtens **öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen**.

ANTRÄGE

Alle Anträge sind kostenlos und können formlos schriftlich an die Schlichtungsstelle II (Abteilung IV, Wohnungsservice, Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck) gerichtet werden.

Antragsberechtigt sind im Regelfall die einzelnen WohnungseigentümerInnen, im Falle der Übertragung von Räumlichkeiten und Flächen bzw. Zubehörobjekten allerdings nur die betroffenen WohnungseigentümerInnen gemeinsam.

Die erforderlichen Beilagen richten sich im Wesentlichen nach dem Inhalt des Antragsbegehrens. Im Regelfall werden jedoch jedenfalls folgende Unterlagen benötigt:

- Erstarifizierung (wenn diese nach dem 1.1.1997 erfolgt ist, das Parifizierungsgutachten des Sachverständigen, wenn die Erstarifizierung vor dem 1.1.1997 erfolgte genügt der Hinweis auf die ergangene Entscheidung der Parifizierungs- und Schlichtungsstelle)
- Bereits vorangegangene Umstarifizierungen der Schlichtungsstelle bzw. der Hinweis darauf (siehe obige Ausführungen)
- Aktueller Grundbuchsauszug samt Liste sämtlicher bürgerlicher und außerbürgerlicher Mit- bzw. Wohnungs-Eigentümer mit aktuellen Adressen (nur bei Wirkung des Antrages nach außen wie z. B. bei Änderung des Gesamtnutzwertes, der Anzahl der selbständigen WE- Objekte etc. – bei der Übertragung von Räumlichkeiten und Flächen oder Zubehörobjekten von einer Einheit auf die andere ist dies nicht notwendig)

Zuständig für alle anderen Angelegenheiten des WEG:

Bezirksgericht Innsbruck, 6020 Innsbruck, Bruneckerstrasse 3
Tel. Nr. +43 512 90609

Auskunftsmöglichkeit in derartigen Angelegenheiten **bei Gericht:**

Mietrechtlicher Amtstag : alle geraden Kalenderwochen Dienstag 08:00 bis 12:00 Uhr

- Bewilligte Baupläne über die erfolgten Änderungen. Planliche Darstellung der den Antragsgrund bildenden baulichen Änderungen oder Begründung der geltend gemachten Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. Verstößen gegen die Grundsätze der Nutzwertberechnung
- Baubewilligung, wenn die Planänderungen bewilligungspflichtig sind, oder Kenntnisnahme der Änderungen als Bauanzeige durch die Baubehörde, falls die Änderungen nur anzeigepflichtig sind
- Raumweise gegliederte, neue Nutzflächen- und Zubehöraufstellung der von der beantragten Änderung betroffenen WE- Objekte

Weitere Unterlagen, die der Sachverhaltsdarstellung oder der Beschleunigung des Verfahrens dienen wie z.B. allenfalls vorhandene **Sachverständigen- Gutachten** betreffend die Berechnung der neu festzusetzenden Nutzwerte werden gerne in das Verfahren einbezogen (zutreffendenfalls wird um Beilage einer **Kopie** des Gutachtens **auf USB-Stick** als Arbeitsgrundlage für die Parifizierungsstelle ersucht).

Für **weitere Auskünfte** und nähere Informationen stehen Ihnen die MitarbeiterInnen der Schlichtungsstelle II persönlich während der Parteienverkehrszeiten oder nach entsprechender vorheriger Terminvereinbarung, telefonisch auch außerhalb der Parteienverkehrszeiten nach Maßgabe der dienstlichen Verfügbarkeit der jeweiligen MitarbeiterInnen gerne zur Verfügung.

Zuständig für alle anderen Angelegenheiten des WEG:

Bezirksgericht Innsbruck, 6020 Innsbruck, Bruneckerstrasse 3
Tel. Nr. 0512-90609

Auskunftsmöglichkeit in derartigen Angelegenheiten **bei Gericht:**
Amtstag des Bezirksamtes, Dienstag Vormittag (nach telefonische Voranmeldung)