

1. Wohnungseigentum

Für die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage ist es essenziell, die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsrechts samt ihren Definitionen zu kennen. Im folgenden Kapitel wird erklärt, wie Wohnungseigentum erworben und begründet wird. Außerdem wird eine der wichtigsten Unterlagen für die praktische Verwaltung im Wohnungseigentum, nämlich der Wohnungseigentumsvertrag, im Hinblick auf seine Gestaltungsmöglichkeit und Besonderheiten, vorgestellt.

1.1. Definition des Wohnungseigentums

Die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsrechts und des WEG sind im § 2 WEG 2002 geregelt. Eine der Begriffsbestimmungen regelt die Definition des Wohnungseigentums wie folgt: **Wohnungseigentum** ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.¹ Es handelt es hierbei somit um ein **dingliches Recht (Sachenrecht)**². Eine Sache (hier Liegenschaft) kann einem

¹ § 2 Abs 1 WEG 2002.

² Sachenrechte sind sogenannte absolute Rechte, die gegenüber jedermann wirksam und durchsetzbar sind. Einer der Grundsätze des Sachenrechts ist der Typenzwang. Ex lege gibt

Eigentümer oder mehreren Miteigentümern gehören. Wenn also vom Wohnungseigentum die Rede ist, dann heißt das vereinfacht, dass einem Wohnungseigentümer als Miteigentümer ein Eigentum (ideeller Anteil) an der Liegenschaft zusteht, nicht aber ein Eigentum am Wohnungseigentumsobjekt selbst – an diesem nämlich hat der Wohnungseigentümer ein ausschließliches Nutzungs- und alleiniges Verfügungsrecht. Das Wohnungseigentum ist somit als untrennbare Verbindung eines ideellen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft mit einem ausschließlichen servitutsähnlichen Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt konstruiert.³ Somit stimmt der Begriff „Eigentumswohnung“ nach der vorstehenden Definition nicht, weil der Wohnungseigentümer einen ideellen Anteil an der Liegenschaft hat und ein ausschließliches Nutzungs- und alleiniges Verfügungsrecht an der Wohnung.

1.1.1. Schlichtes Miteigentum

Im Unterschied zum Wohnungseigentum wird beim „**schlichten Miteigentum**“ kein konkretes Objekt dem Miteigentümer zugeordnet, sondern ein ideeller Anteil der Liegenschaft. Die Miteigentümer können ebenfalls über eigene ideelle Anteile verfügen. Um allein einen Teil der Liegenschaft ausschließlich nutzen zu dürfen, müssen die Miteigentümer eine Benützungsvereinbarung treffen (zB Nutzung einer bestimmten Wohnung).

1.1.2. Baurechtswohnungseigentum

Baurechtswohnungseigentum stellt eine besondere Art des Wohnungseigentums dar. Gemäß § 6a BauRG kann auch an einem Baurecht Wohnungseigentum begründet werden. Hierfür muss der Liegenschaftseigentümer (Baurechtsgeber) nicht zustimmen. Das Wichtigste zu merken ist, dass mit dem Baurechtswohnungseigentum das Miteigentum am Bauwerk erworben wird, während die Liegenschaft weiterhin im Eigentum des Liegenschaftseigen-

es fünf absolut geschützte Sachenrechte: Eigentum, Pfandrecht, Reallasten, Dienstbarkeit und Baurecht.

³ Vgl 5 Ob 112/08v.

tümers bleibt. **Baurecht** bezeichnet das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein eigenes Bauwerk zu bauen. Die Laufzeit des Baurechts ist zwischen 10 und höchstens 100 Jahren begrenzt. Wenn also von einem Baurechtswohnungseigentum gesprochen wird, stellt sich das auf den ersten Blick als eine günstigere Variante des Wohnungseigentums dar, weil anstatt der Grundstückskosten lediglich der Baurechtszins bezahlt wird. Andererseits wird hier ein Wohnungseigentum auf Zeit gekauft. In den meisten Fällen verhandelt der Bauträger (erster Baurechtsnehmer) den Baurechtsvertrag und somit auch die Konditionen wie Entgelt/Bauzins, Beendigung des Vertrags, Entschädigungsleistung beim Übergang des Bauwerkes an den Liegenschaftseigentümer etc. Der Baurechtswohnungseigentümer (zweiter Baurechtsnehmer) wird durch den Kauf des Baurechtswohnungseigentums an den Baurechtsvertrag gebunden. Außerdem ist er als Nutznießer des Grundstückes zu betrachten. Grundsätzlich bedeutet das, dass nach Ablauf von 100 Jahren das Baurecht erlischt und das Bauwerk an den Liegenschaftseigentümer ex lege übergeht. Mangels abweichender Regelung im Baurechtsvertrag erhält der Baurechtsnehmer in diesem Fall als Entschädigung ein Viertel des vorhandenen Bauwertes des Bauwerkes zum Zeitpunkt des Vertragsendes. Das Baurechtswohnungseigentum wird in der Baurechtseinlage im Blatt B des Grundbuches eingetragen. Das Baurecht selbst ist im Lastenblatt C des belasteten Grundstücks zu finden.

1.1.3. Erwerb und Begründung des Wohnungseigentums

Der Erwerb der dinglichen Rechte und somit auch des Wohnungseigentums erfordert stets **Titel** (Rechtsgrund: zB Vertrag) **und Modus** (Übergabe bzw Grundbucheintragung, Einverleibung/Intabulation).⁴ Das Wohnungseigentum entsteht expressis verbis erst **mit der Eintragung im Grundbuch. Es gibt somit kein außerbücherliches Wohnungseigentum und eine Ersitzung des Wohnungseigentums ist ebenfalls nicht möglich.** Des Weiteren wird nicht vorausgesetzt, dass das Wohnungseigentumsobjekt schon errichtet sein muss. Erst wenn ein Wohnungseigentumsobjekt endgültig nicht errichtet wird,

⁴ § 425 ABGB.

aber bereits bei der WE-Begründung einbezogen wurde, wird aus rechtlicher Sicht von dessen Untergang gesprochen, was wiederum zum Erlöschen des Wohnungseigentums führt und in weiterer Folge die Neufestsetzung der Nutzwerte als Rechtsfolge hat.⁵

Die Grundlage für die Begründung des Wohnungseigentums (**Titel**) wird ex lege⁶ bestimmt wie folgt:

- durch den Wohnungseigentumsvertrag
- durch gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG⁷;
- durch gerichtliche Klage zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft;
- durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse.

Dem Antrag auf Einverleibung (**Modus**) sind gemäß § 6 WEG beizulegen:

- Wohnungseigentumsvertrag oder die gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG
- die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten,
- das Nutzwertgutachten (§ 9 Abs 1) oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs 2).

1.2. Wohnungseigentumsvertrag

Eine der gängigsten Formen der Begründung des Wohnungseigentums in der Praxis ist die Begründung durch den Wohnungseigentumsvertrag.⁸ Ein

⁵ Vgl 5 Ob 164/12x.

⁶ Nach einigen Lehrmeinungen handelt es sich bei § 3 Abs 1 WEG um eine taxative Aufzählung der zum Erwerb geeigneten Titel; vgl *Ofner in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner* (Hrsg), GeKo Wohnrecht II, § 3 WEG 2002, Rz 53 ff.

⁷ Gerichtliche Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden nach Bauende säumig sind.

⁸ § 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002.

Wohnungseigentumsvertrag ist eine Vereinbarung über die Veränderung der dinglichen Rechtsposition, die zumindest das Recht auf ausschließliche Nutzung bestimmter Gebäudeteile und der alleinigen Verfügung darüber umfassen muss.⁹ Ein Wohnungseigentumsvertrag ist somit eine zwingend **schriftliche** Vereinbarung **sämtlicher Miteigentümer** der Liegenschaft. Durch diese Vereinbarung räumen sich (alle) Miteigentümer gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und die alleinige Verfügung über das zugeordnete Wohnungseigentumsobjekt ein. Für den Abschluss eines Wohnungseigentumsvertrags müssen **mindestens zwei Miteigentümer** vorhanden sein (ausgenommen vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers gem §§ 45 ff WEG 2002). Beim vorläufigen Wohnungseigentum, weil es sich um ein anderes Rechtsinstrument, bzw um eine Art Vorstufe zum echten Wohnungseigentum handelt, kommen nicht alle Regelungen des WEG zur Anwendung (§ 48 WEG¹⁰). Außerdem sind manche Festlegungen des Alleineigentümers der Liegenschaft im Hinblick auf die Überbindung der Miteigentumsbewerber und späterer Wohnungseigentümer unwirksam. Sobald eine andere Person als der Alleineigentümer Miteigentum an der Liegenschaft erwirbt, geht das vorläufige Wohnungseigentum ins Wohnungseigentum über.¹¹

.....

**PRAXISBEISPIEL EINER KLAUSEL, WODURCH
DAS WOHNUNGSEIGENTUM NACH ERFOLGTER
INTABULATION (EINTRAGUNG IN DAS GRUNDBUCH,
EINVERLEIBUNG) BEGRÜNDET WIRD:**

„Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (Anlage ./XY) Spalte Z angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekte, welche aus den in Spalte Y ersichtlichen Räumlichkeiten samt Zubehör bestehen, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in

⁹ 5 Ob 15/10g.

¹⁰ Insbesondere die Bestimmungen über die Eigentümerpartnerschaften, über die Eigentümergemeinschaft, den Verwalter und das Vorzugspfandrecht sowie Regelungen über die Verwaltung der Liegenschaft.

¹¹ Vgl § 50 WEG sowie *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum⁷, Rz 2472, S 777.

der Spalte X der Tabelle (Anlage .XYZ) ersichtlichen Miteigentumsanteilen einverleibt wird.“

Bei der Prüfung, ob es sich um einen Wohnungseigentumsvertrag handelt oder nicht, ist das Vorhandensein einer solchen Klausel essenziell, unabhängig wie das Dokument selbst betitelt wurde (zB Vereinbarung, Übereinkunft, Kaufvertrag).



Es wird gesetzlich normiert, dass sich die Wohnungseigentümer über die objektiv wohnungseigentumstauglichen Teile der Liegenschaft einvernehmlich festlegen, welche Teile als WE-Objekte gewidmet werden. Die gegenständliche Regelung des § 3 Abs 2 WEG dient dazu, das Entstehen neuer „**Mischhäuser**“ zu verhindern. Bei „Mischhäusern“ ist an einem Teil der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet, beim restlichen Teil handelt es sich um ein „**schlichtes Miteigentum**“. Seit 1.7.2022 verbietet das Gesetz die Einräumung von Wohnungseigentum und „schlichtem Miteigentum“ auf derselben Liegenschaft. Solche „Mischhäuser“, welche vor dem 1.7.2002 begründet wurden, bleiben bis zur neuerlichen Begründung des Wohnungseigentums auf der Liegenschaft weiterhin zulässig. Ab dem Zeitpunkt der Begründung von weiterem Wohnungseigentum ist auf der gesamten Liegenschaft Wohnungseigentum zwingend zu begründen. Meistens passiert die Widmung durch den Wohnungseigentumsvertrag bzw durch den ausdrücklichen Verweis auf das Nutzwertgutachten im Wohnungseigentumsvertrag.¹² Durch die **Nutzwertberechnung** (auch Parifizierung¹³ genannt) werden die Nutzwerte¹⁴ der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör errechnet. Außerdem werden durch ein Nutzwertgutachten die allgemeinen Teile der Liegenschaft definiert.

An **allgemeinen Teilen der Liegenschaft** (Stiegenhaus, Gänge, Müllräume, Dachböden etc) kann mangels Wohnungseigentumstauglichkeit **kein Woh-**

¹² Vgl 5 Ob 148/11t: Baurechtliche Widmungen definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht (RS0120725).

¹³ „Dieser Ausdruck stammt noch aus der Zeit, als das WEG 1948 galt. Damals wurde der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers nicht nach Nutzwerten, sondern nach dem Verhältnis der Jahresmietzinse des Jahres 1914, der sogenannten Friedenskronenzinse, ermittelt“, *Joachim Tschütscher*, Wohnungseigentumsrecht, Handbuch für die Praxis⁴, 46.

¹⁴ Siehe Kapitel 1.4.

nungseigentum begründet werden. Sämtlichen Wohnungseigentümern steht ein Nutzungsrecht an den allgemeinen Teilen im gleichen Ausmaß zu, außer, es liegt eine **Benützungsvereinbarung** vor.¹⁵ Neben der zwingenden wechselseitigen Einräumung der ausschließlichen Nutzung und der alleinigen Verfügung der Miteigentümer sind im Wohnungseigentumsvertrag weitere wichtige Regelungen der Rechte und Pflichten zwischen den Wohnungseigentümern geregelt. Die für die Verwaltung der Liegenschaft im Wohnungseigentum essenziellen Regelungen sind vor allem solche über die Aufteilung der Aufwendungen (zB abweichende Aufteilungs-, Abrechnungs- und Abstimmungsschlüssel), über die Höhe der Rücklage, über den Umfang des Wohnungseigentumsobjekts und individueller Erhaltungspflichten sowie über eventuelle Benützungsvereinbarungen.

1.2.1. Auslegung von Wohnungseigentumsverträgen

Gesetzlich wurden keine besonderen Inhaltserfordernisse eines Wohnungseigentumsvertrags geregelt. Deswegen ist es in der Praxis oft eine Herausforderung, **Wohnungseigentumsverträge richtig zu interpretieren** und in weiterer Folge in der Verwaltungstätigkeit umzusetzen. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs sind der Wohnungseigentumsvertrag, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG 2002 **nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut** zu interpretieren.¹⁶ Das bedeutet, dass die Feststellung des Willens der den Wohnungseigentumsvertrag schließenden Parteien, soweit dieser im schriftlichen Vertragstext (gesetzliches Schriftformgebot) nicht zumindest angedeutet wird, nicht maßgeblich ist.¹⁷

.....

PRAXISBEISPIEL

Ein Wohnungseigentümer beschwert sich, dass an der gemeinschaftlichen E-Tankstelle oftmals ein Porsche-Fahrer sein Auto auf Kosten sämtlicher Wohnungseigen-

¹⁵ § 17 WEG 2002.

¹⁶ Vgl *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum⁷, Rz 404, S 123 sowie 5 Ob 198/16b; RIS-Justiz RS0117165.

¹⁷ 5 Ob 181/02, vgl auch *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum⁷, Rz 405, S 123.

tümer tankt. Im Wohnungseigentumsvertrag wird die E-Tankstelle unter dem Punkt „Photovoltaik-Anlage“ erwähnt. Auf dem Dach der Wohnhausanlage wurde eine Photovoltaik-Anlage errichtet. Diese Anlage liefert Strom für die Beleuchtung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Des Weiteren wird die Ladestation im Fahrradraum für Elektro-Fahrräder ebenfalls durch die Photovoltaik-Anlage gespeist. In der Eigentümer-Garage befindet sich weiters auch eine Stromtankstelle für PKW. Nach dem Wortlaut des Wohnungseigentumsvertrags erfolgt die Nutzung der erwähnten E-Tankstelle für Eigentümer der Anlage kostenfrei. Ob sich das nur auf den durch die Photovoltaik-Anlage gewonnenen Strom bezieht oder auch auf den allgemeinen Strom, lässt der Wohnungseigentumsvertrag offen. Eine weitere Regelung über die E-Tankstelle bzw über die Verrechnung der Stromkosten an Nutzer wurde nicht getroffen. Die Auslegung des Wohnungseigentumsvertrags, mangels anderer **schriftlicher** Regelung oder einer Regelung, wonach die Feststellung des Willens der den Wohnungseigentumsvertrag schließenden Parteien zumindest angedeutet wird, führt zu einer „kostenlosen“ Nutzung der E-Tankstelle für die Eigentümer auch hinsichtlich des Stroms des Drittanbieters bzw gelangen wir zum Ergebnis der Verteilung der Kosten gemäß dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel.



1.2.2. Besondere Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag

1.2.2.1. Benützungsregelung

Gemäß § 17 Abs 1 WEG 2002 können sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen.¹⁸ Die wichtigsten Voraussetzungen sind somit:

- Schriftlichkeit,
- Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und
- Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft.

Die Benützungsvereinbarungen werden oft im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrags getroffen. Aber jeder Wohnungseigentümer kann einen Antrag

¹⁸ Gemäß § 17 Abs 2 WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft oder die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen beantragen.

beim Außerstreitgericht zur Erlassung einer Benützungsregelung stellen. Der Antrag ist nicht an bestimmte Voraussetzungen gebunden und kann somit auch ohne vorausgehenden Versuch, sich mit anderen Wohnungseigentümern schriftlich zu einigen, passieren. Ab dem Zeitpunkt, wo ein Antrag beim Gericht auf Regelung der Benützung gestellt wurde, können die Wohnungseigentümer eine vorläufige Benützungsregelung treffen. Diese bedarf der Zweidrittelmehrheit der Anteile und kann auch als Beschluss gefasst werden. Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann auch die Änderung der bestehenden Benützungsregelung beim Vorliegen eines wichtigen Grundes beim Gericht beantragen. Im Falle einer gerichtlichen Benützungsregelung wird die Benützungsregelung von Amts wegen ins Grundbuch (Lastenblatt C) eingetragen. Ansonsten kann auf Antrag eines jeden Wohnungseigentümers die Benützungsregelung ins Grundbuch eingetragen werden, wenn zumindest eine Unterschrift öffentlich beglaubigt wurde.

Die verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft sind solche, welche ausschließlich und selbständig benützt werden können. Somit scheiden allgemeine Teile der Liegenschaft wie zB Stiegenhäuser und Gänge, Aufzug, Müllraum, Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Gemeinschaftsräume (aber auch Garagenvorplatz; vgl 5 Ob 135/20v) aufgrund der zwingenden (notwendigen) Benützung von übrigen Wohnungseigentümern aus. „**Notwendige**“ allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, denen kraft ihrer Beschaffenheit die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden. Allgemeine Teile müssen dabei nicht von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können; es genügt, wenn auch nur ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist, um ihre individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzungsrechte ausüben zu können.¹⁹ Als Beispiel aus der Praxis bieten sich die Benützungsregelungen über das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf der Allgemeinfläche an (wenn Abstellplätze keine selbständigen Wohnungseigentumsobjekte sind und auch nicht als Zubehör-WE gewidmet wurden²⁰). Weitere Beispiele für eine Benützungsregelung sind Regelungen über die Benützung eines Heimkinos, eines Spa-Bereichs, einer Gäste-Lounge etc. Eine Abänderung der bestehenden Benützungsregelung

¹⁹ 5 Ob 135/20v.

²⁰ Vor WEG 2022.

bedarf ebenfalls einer neuerlichen schriftlichen Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer. Die Wirkung einer Benützungsregelung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt.²¹ Das ist insbesondere für die Benützungsregelungen, die vor dem WEG 2002 aufgrund der damaligen Rechtslage konkludenterweise abgeschlossen wurden, wichtig. Nach der Rechtsprechung gelten diese Benützungsregelungen weiter, müssen aber bei der Veräußerung von WE-Objekten auf die Rechtsnachfolger im Kaufvertrag überbunden werden.

Von der Benützungsregelung ist die **Hausordnung** zu unterscheiden, welche das Zusammenleben der Wohnungseigentümer regelt und welche zur ordentlichen Verwaltung gehört. Die **Gemeinschaftsordnung** darf ebenfalls nicht mit der Benützungsregelung verwechselt werden. Durch eine Gemeinschaftsordnung können sämtliche Wohnungseigentümer eine Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung treffen.²²

Eine weitere Differenzierung ergibt sich bei der Betrachtung der Benützungsregelung einerseits und der **Widmung durch die Wohnungseigentümer** andererseits.

..... **PRAXISBEISPIEL: UNTERSCHIED WIDMUNG DER ALLGEMEINEN TEILE - BENÜTZUNGSREGELUNG**

- a) Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dächer der Wohnhausanlage als „intensiv begrüntes Dach“ ausgeführt werden. Dabei handelt es sich um eine rein optische Grünanlage. Den Wohnungseigentümern ist es nicht erlaubt, diese Flächen zu betreten.
- b) Die in der Planbeilage ./X dargestellten Flächen stehen zur alleinigen Nutzung für die Objekte Top X und Top Y zur Verfügung. Alle Miteigentümer stimmten zu, dass diese Flächen als Zuschlag diesen Tops zugeordnet werden und durch den jeweiligen Eigentümer ausschließlich genutzt werden.

²¹ Vgl. auch § 17 Abs 3 WEG 2002 im Unterschied zur früheren Rechtslage, nach welcher der Rechtsnachfolger nur dann an eine bestehende Benützungsregelung gebunden war, wenn sie ihm (im Kaufvertrag) überbunden wurde oder im Grundbuch eingetragen war.

²² § 26 Abs 1 WEG 2002; diese kommt in der Praxis nicht sehr oft vor, zB die Ernennung einer Hausvertrauensperson für die Kontrolle der Abrechnungen der Hausverwaltung.