

Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag regelt die Rechtsbeziehung der Wohnungseigentümer untereinander. Vor allem ist er ein Vertrag **aller** Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer darüber, dass jeder der Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer jedem anderen das Recht einräumt, eine bestimmte Wohnung ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Diese **gegenseitige Einräumung des Wohnungseigentums** an bestimmten Objekten ist unabdingbar notwendiger Inhalt, ohne den Wohnungseigentum nicht begründet werden kann.

Außerdem werden in einem Wohnungseigentumsvertrag Regelungen zum Beispiel über die Verteilung besonderer Aufwendungen, über die Verwaltung oder auch über die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen.

Der Wohnungseigentumsvertrag sollte zumindest enthalten:

- Die Namen der Vertragspartner (alle Miteigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber).
- Bezeichnung der Liegenschaft
- Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjekte, ihr Zubehör und ihre Nutzwerte.
- Die Erklärung, dass alle Miteigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber einander wechselseitig das Wohnungseigentum an bestimmt bezeichneten Objekten einzuräumen.
- Benützungsregelungen für gemeinsame Teile der Liegenschaft
- Wenn die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft (Betriebskosten, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage etc) nach einem anderen Schlüssel als nach dem Nutzwertschlüssel erfolgen soll, so sollte der abweichende Aufteilungsschlüssel (zB Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel) auch im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart werden. Vor allem im Altbau-Wohnungseigentum wird oft die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Nutzflächenschlüssel vereinbart.

TIPP: Wenn Sie eine bereits bestehende Eigentumswohnung erwerben, muss man den Wohnungseigentumsvertrag, wie er zwischen den ursprünglichen (ersten) Wohnungseigentümern abgeschlossen worden ist, als Tatsache hinnehmen. Trotzdem sollten Sie den Wohnungseigentumsvertrag noch vor dem Kauf prüfen. Der Wohnungseigentumsvertrag kann in der Urkundensammlung in

der Grundbuchabteilung des zuständigen Bezirksgerichts eingesehen und auch kopiert werden.

Die Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag können (zumindest teilweise) von den Wohnungseigentümern später wieder abgeändert werden. In der Regel werden dazu jedoch einstimmige Beschlüsse notwendig sein, die in der Praxis kaum erreicht werden.