

Was ist Wohnungseigentum?

Vor der näheren Befassung mit dem Wohnungseigentum muss man sich noch einige Grundsätze zum Eigentum an Grund und Boden vor Augen führen.

Eigentum an Liegenschaften, Gebäuden und Wohnungen

Grundsätzlich gibt es nach der österreichischen Rechtsordnung keine Möglichkeit, nur Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung zu sein, ohne nicht auch gleichzeitig Eigentümer des Grundes und Bodens zu sein, auf dem das Haus/die Wohnung steht. (Ausnahmen davon stellen das Baurecht und das sogenannte Superädifikat dar – auf diese Spezialformen wird hier nicht näher eingegangen.)

Auch wenn man beim Eigentum an Grund und Boden immer wieder vom „Grundstück“ spricht („mir gehört dieses Grundstück“), ist dies rechtlich gesehen eigentlich nicht korrekt. Gegenstand des Eigentumsrechtes bei Grund und Boden ist nämlich die „**Liegenschaft**“. Eine Liegenschaft kann auch aus mehreren Grundstücken (Parzellen) bestehen.

Eine Liegenschaft ist in ihrem Ausmaß im öffentlichen Grundbuch beschrieben, für jede Liegenschaft gibt es im Grundbuch eine eigene „Einlagezahl“; eine Liegenschaft wird daher oft auch als „Grundbuchkörper“ bezeichnet.

Eigentumsrechte an einer Liegenschaft sind auch mit verschiedenen Pflichten verbunden. Diese Pflichten können gegenüber der Gemeinde, gegenüber den Eigentümern von Nachbarliegenschaften und auch gegenüber den anderen Miteigentümern der eigenen Liegenschaft bestehen.

Eigentum - egal ob eine Person alleiniger Eigentümer ist oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer sind – hat man also vorrangig an der **Liegenschaft** (Grundstück/e samt den eventuell darauf errichteten Gebäuden), nicht aber nur am Gebäude allein oder nur an einer einzelnen Wohnung in einem Gebäude. Der Grundsatz lautet also: Kein Eigentum an einer Wohnung ohne (Mit-) Eigentum an der Liegenschaft.

Das WEG ermöglicht es, das Miteigentum an einer Liegenschaft mit dem Recht, eine bestimmte Wohnung auf dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen, zu verbinden. Dieses Recht nennt man **Wohnungseigentum**.

Was ist Miteigentum?

Manchmal sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer derselben Sache. Diese Personen haben dann jeweils das sogenannte Miteigentum, ihnen miteinander und gemeinsam gehört die ganze Sache. Das kann auch bei Liegenschaften der Fall sein.

Miteigentum an einer Liegenschaft bedeutet, dass die Liegenschaft und das darauf errichtete Gebäude mehreren Personen gemeinsam gehören. Alle gemeinsam sind Eigentümer der Liegenschaft samt Gebäude, jeder einzelne ist Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes.

Miteigentum wird bei Liegenschaften auch oft "**schlichtes**" **Miteigentum** genannt, um es vom Wohnungseigentum, das bei Liegenschaften eine Sonderform des Miteigentums ist, zu unterscheiden.

Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen aufgeteilt, jeder Miteigentümer hat einen sogenannten „ideellen“ Anteil an der Gesamtliegenschaft. Der Anteil wird in Bruchzahlen angegeben, zB 1/2, 1/10, 2/5.

Mit der Bezeichnung „**ideeller**“ **Anteil** wird ausgedrückt, dass einem einzelnen Miteigentümer an und für sich kein realer Teil gehört. Wenn etwa drei Personen je zu 1/3 Miteigentümer eines Grundstückes mit einem darauf errichteten Hauses sind, gehört nicht etwa einem Miteigentümer das rechte Drittel des Hauses, dem zweiten das mittlere Drittel und dem dritten das linke Drittel; allen drei Miteigentümern gehören Liegenschaft und Haus gemeinsam.

Beispiel: Frau Schmid ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten zweistöckigen Wohnhaus. Sie schenkt und übergibt das Eigentum an der Liegenschaft an ihre beiden Töchter Karin und Herta; beide bekommen je einen halben Anteil. Nach Einverleibung im Grundbuch sind beide je zu 1/2 Anteil Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses. Aus ihrer Stellung als Miteigentümer ergibt sich nun noch nicht, welche der beiden Töchter welchen realen Teil des Grundstückes bzw des Hauses nutzen darf.

Die Grundsätze, nach denen Entscheidungen der Miteigentümer über die Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlich besessenen Liegenschaft zustande kommen, richten sich bei schlichtem Miteigentum nur nach dem ABGB ohne die Besonderheiten des WEG.

Nutzungsrechte von Miteigentümern

Ist jemand Miteigentümer einer bebauten Liegenschaft ohne nicht auch gleichzeitig Wohnungseigentümer zu sein, so kann er in dem Gebäude eine bestimmte Wohnung nur dann selbst nutzen, wenn er mit den übrigen Miteigentümern einen eigenen **Mietvertrag** geschlossen hat. Dann hat er auch - neben seiner Stellung als schlichter Miteigentümer - wie jeder andere Mieter Mietrechte an einer bestimmten Wohnung.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass alle Miteigentümer der Liegenschaft eine **Benützungsregelung** einstimmig vereinbaren. In einer derartigen Vereinbarung

können die "schlichten" Miteigentümer die Benützung der einzelnen Wohnungen oder der Wohnräume des Hauses untereinander vertraglich aufteilen. Durch eine Benützungsregelung ist es also möglich, dass sich mehrere schlichte Miteigentümer einer Liegenschaft gegenseitig Nutzungsrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft einräumen, ohne Wohnungseigentum zu begründen. Eine derartige Benützungsregelung sollte aber unbedingt **im Grundbuch angemerkt** werden. Nur dann gilt sie auch für die Rechtsnachfolger.

Die "schlichten" Miteigentümer könnten durch geeignete Vertragsgestaltung also praktisch dieselben Nutzungsrechte wie Wohnungseigentümer haben. Viele Rechte von Wohnungseigentümern (zB die Minderheitsrechte) ergeben sich aber direkt aus dem WEG. "Schlichte" Miteigentümer müssten viele dieser Rechte erst vertraglich vereinbaren. Dabei kann es natürlich leicht passieren, dass wichtige Regelungen vergessen werden oder keine Einigkeit unter den "schlichten" Miteigentümern besteht. Manche Möglichkeiten des WEG (vor allem das Außerstreitverfahren) stehen überhaupt nur Wohnungseigentümern zu und können zwischen schlichten Miteigentümern gar nicht vereinbart werden.

Überdies kann die erwähnte Benützungsregelung – auch wenn sie im Grundbuch angemerkt wurde - von jedem Miteigentümer mittels Antrag beim Bezirksgericht aus wichtigem Grund wieder aufgehoben oder abgeändert werden.

Verfügungsrechte von Miteigentümern

Ein "schlichter" Miteigentümer kann seinen Anteil an der Liegenschaft vererben oder verkaufen, ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer einholen zu müssen.

Wenn man seine Miteigentumsanteile verkauft und mit einer entsprechenden, im Grundbuch angemerkten Benützungsregelung zur Nutzung einer Wohnung im gemeinschaftlich besessenen Haus berechtigt ist, kann man gleichsam auch „eine Wohnung verkaufen“.

Wohnungseigentum ist aber immer noch einfacher zu verkaufen und leichter zu verpfänden, als "schlichtes" Miteigentum mit einer Benützungsregelung und einer Reihe von zusätzlichen Vereinbarungen.

Das Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das **dem Miteigentümer einer Liegenschaft** oder einer Eigentümerpartnerschaft **ingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.**

Ein Wohnungseigentümer oder eine Eigentümerpartnerschaft sind also immer auch "nur" Miteigentümer einer Liegenschaft. Sie verfügen auch über einen ideellen Anteil

an der gesamten Liegenschaft, der in recht unüberschaulichen Bruchzahlen ausgedrückt wird (zum Beispiel "86/9134", was einem Anteil von knapp unter einem Prozent an der Gesamtliegenschaft entspricht).

Im Unterschied zum "schlichten" Miteigentümer **hat der Wohnungseigentümer mit seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft aber untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft verbunden.**

Nutzungsrechte von Wohnungseigentümern

Wohnungseigentum bedeutet also Miteigentum plus ein grundbücherlich sichergestelltes, **die übrigen Miteigentümer ausschließendes Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt.** Der Wohnungseigentümer kann es selbst benützen, leer stehen lassen oder auch vermieten. Zur Nutzung aller anderen Teile, Anlagen, Räume der Liegenschaft ist er nur gemeinsam bzw nach Absprache mit den anderen Wohnungseigentümern berechtigt.

Verfügungsrechte von Wohnungseigentümern

Der Wohnungseigentümer kann seine Wohnung (rechtlich korrekt: seinen Anteil an der Liegenschaft mit dem damit verbundenen Recht, eine bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen) auch verkaufen oder vererben.

Wer kann Wohnungseigentümer sein?

Jede einzelne natürliche oder juristische Person kann Miteigentümer einer Liegenschaft sein und zusätzlich ein damit verbundenes Wohnungseigentum (= ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht) an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt haben.

Die Regel, wonach nur eine einzige Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein durfte (ausgenommen waren nur Ehegatten), wurde im WEG 2002 etwas „aufgeweicht“. Nunmehr ist es möglich, dass zwei beliebige natürliche Personen im Wege der neu geschaffenen

Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentümer sind und gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt besitzen. Ansonsten kann aber nur eine (natürliche oder juristische) Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein.

Woran kann selbständiges Wohnungseigentum bestehen?

Wohnungseigentum kann an

- Wohnungen,

- sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und
- Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge

bestehen.

Solche Objekte werden daher als wohnungseigentumsfähige Objekte bezeichnet; wenn Wohnungseigentum schon begründet ist, nennt man sie Wohnungseigentumsobjekte.

Eine **Wohnung** ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Selbständige Wohnung im Sinn des WEG kann auch ein **Reihenhaus** oder ein freistehendes Haus sein. So ist es zum Beispiel möglich, auf einer größeren Liegenschaft mehrere Einfamilienhäuser zu errichten und an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen; Reihenhäuseranlagen werden oft in dieser Form errichtet. Käufer solcher Häuser müssen sich bewusst sein, dass sie nur Wohnungseigentümer und nicht Alleineigentümer einer Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus sind. Sie sind Miteigentümer der ganzen Liegenschaft, Mitglied einer Eigentümergemeinschaft und haben auch Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Manchmal werden sie sich auch Mehrheitsbeschlüssen beugen müssen, die ihnen nicht passen. Man kann eben nicht so handeln, wie es ein Alleineigentümer einer Liegenschaft kann.

Seit dem 1.7.2002 kann nunmehr auch an einer Substandardwohnung (Wasser und/oder WC am Gang) Wohnungseigentum begründet werden; das früher geltende Verbot für die Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen wurde abgeschafft.

Der Begriff "Wohnungseigentum" ist nicht ganz zutreffend; es kann nämlich Wohnungseigentum nicht nur an Wohnungen, sondern auch an Geschäftslokalen, Büros, Lagern oder an Garagen bestehen. Bedingung dabei ist, dass es sich um eine **selbständige Räumlichkeit** handeln muss, der nach ihrer Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt.

Seit dem 1.7.2002 ist es weiters möglich, **an einzelnen deutlich abgegrenzten Autoabstellplätzen** (die etwa in einer Tiefgarage unter einem Wohnhaus oder im Freien, auf dem zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden Grundstück, liegen) selbständiges Wohnungseigentum zu begründen. Somit kann auch eine bloße Autoabstellplatzfläche ein Wohnungseigentumsobjekt sein. Es muss sich dabei um

eine deutlich abgegrenzte Fläche, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet ist, handeln.

Allgemeine Teile der Liegenschaft

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer eingeräumte Recht, das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen (das heißt, die anderen Miteigentümer sind von der Nutzung dieser Räumlichkeiten ausgeschlossen) und darüber allein zu verfügen. Wohnungseigentum kann daher auch nur an den Teilen der Liegenschaft bestehen, deren Zweckbestimmung eine ausschließliche Nutzung zulässt. Das trifft auf sogenannte allgemeine Teile der Liegenschaft nicht zu. Daher kann an Stiegehäusern, Dächern, Fassaden, Heizräumen, Hausbesorgerwohnungen, gemeinsamen Grünflächen, Gemeinschaftssaunen, Waschküchen, Verkehrsflächen, Kinderwagen-, Fahrradabstellplätzen, etc. kein Wohnungseigentum begründet werden. Diese Flächen bzw Räumlichkeiten dienen der allgemeinen Benützung.

Bei den allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann man **zwischen „notwendigen allgemeinen Teilen“ und „allgemeinen Teilen kraft Widmung“ unterscheiden**. Klar ist, dass am Stiegenhaus kein Wohnungseigentum begründet werden kann; diese Fläche bzw dieser Raum kann niemandem in Sondernutzung (welche die Nutzung durch die anderen Wohnungseigentümer ausschließt) gegeben werden. Jeder Wohnungseigentümer muss diesen Raum nutzen können, um zu seiner Wohnung zu kommen. Beim Stiegenhaus handelt es sich also um einen notwendigen allgemeinen Teil der Liegenschaft.

Anders ist dies etwa bei einer Grünfläche, die neben dem Haus liegt. Die Gartenfläche könnte etwa als „Zubehör“ (siehe unten) einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden. Dann darf nur der Wohnungseigentümer des betreffenden Objektes die Grünfläche nutzen, sie ist dann kein allgemeiner Teil der Liegenschaft. Andererseits könnte die Grünfläche auch als „allgemeiner Garten“, der allen Wohnungseigentümern der Liegenschaft zur Verfügung steht, verwendet werden. Ob diese Fläche nun Zubehör eines Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Teil sein soll, entscheidet sich bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum. In der Regel legt der Wohnungseigentumsorganisator (Bauträger) fest, wie bzw von wem diese Fläche zukünftig verwendet wird.

Meist schon in der Planungsphase des Bauprojekts werden Räume und Flächen, die sowohl zur allgemeinen Nutzung als auch zur Sondernutzung (Zubehörwohnungseigentum oder selbständiges Wohnungseigentum) geeignet sind, vom Wohnungseigentumsorganisator „gewidmet“. Bei einer Grünfläche wird er etwa

überlegen, ob sie als allgemeine Fläche den Wert (und damit den Preis) aller Wohnungen erhöht, oder ob er die Fläche (weil sie beispielsweise relativ klein ist und als allgemeiner Garten nicht gut benutzbar ist) nicht besser doch der Erdgeschoßwohnung als Zubehör zuschlägt und damit ihren Wert (und Preis) erhöht, ohne den Wert der übrigen Wohnungen zu mindern.

Zubehör-Wohnungseigentum

Bestimmte Teile der Liegenschaft (des Gebäudes), die selbst mit einem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbunden sind,

- sofern sie nicht zur allgemeinen Benützung gewidmet sind,
- wenn sie ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich sind und
- wenn sie deutlich abgegrenzt sind,

können Gegenstand von sogenanntem Zubehör-Wohnungseigentum sein.

Das heißt, dass das Nutzungsrecht an Kellerräumen, Dachbodenräumen, einer Gartenfläche etc mit dem Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt verbunden werden kann. Die Nutzung dieser Nebenflächen und -räume steht dann auch nur dem Wohnungseigentümer dieses Objektes zu. Dieses Zubehör ist bei der Nutzwertfestsetzung entsprechend zu berücksichtigen, es erhöht den Nutzwert der betreffenden Wohnung.