

# I. Wohnungseigentum

## A. Gesetzliche Grundlagen

Das Wohnungseigentum hat seine gesetzliche Grundlage im „Bundesgesetz über das Wohnungseigentum“, dem **Wohnungseigentumsgesetz 2002** (WEG 2002), BGBl I 2002/70 (die zum 1. 7. 2022 aktuelle Fassung des WEG 2002 findet sich im Anhang ab S 219). **1**

Das heutige WEG 2002 ist nach dem WEG 1948 und dem WEG 1975 das bereits dritte Wohnungseigentumsgesetz. Es ist ein **modernes, verständliches und benutzerfreundliches Gesetz** (dazu noch eingehend Rz 42 f) – im Wohnrecht alles andere als eine Selbstverständlichkeit. **2**

Mit der jüngst verabschiedeten, zum Teil mit 1. 1. 2022, zum Teil mit 1. 7. 2022 in Kraft getretenen **WEG-Novelle 2022**, BGBl I 2021/222, hat der Gesetzgeber erstmals seit längerer Zeit tiefer in das Wohnungseigentum eingegriffen und punktuell durchaus gravierende Änderungen vorgenommen (dazu noch eingehend Rz 46). **3**

Wohnungseigentum baut ungeachtet seiner äußerst detaillierten Regelung im WEG 2002 auf dem System des „schlichten“ **Miteigentumsrechts des ABGB** auf (dazu noch Rz 154 ff). Auch den Regelungen der §§ 825 ff ABGB kommt daher im Wohnungseigentum in unterschiedlichen Zusammenhängen Bedeutung zu. **4**

## B. Wohnungseigentum – ein missverständlicher Begriff

Die vom Gesetzgeber bewusst gewählte (Rz 39) Bezeichnung „Wohnungseigentum“ ist dazu angetan, **Missverständnisse** zu provozieren. **5**

So vermittelt sie „Wohnungseigentümern“ zunächst vor allem den scheinbar klaren Eindruck, unbeschränktes **Eigentum** an „ihrer“ **Wohnung** zu genießen und entsprechend frei und unabhängig über diese verfügen zu können – ein Eindruck, der sich mit dem wahren gesetzlichen Konzept des Wohnungseigentums, wie zu zeigen sein wird (siehe vorerst nur Rz 23), allerdings nicht in Einklang bringen lässt. **6**

- 7 Und der Begriff „Wohnungseigentum“ legt es zum anderen nahe, dass sich diese besondere Form von Eigentum **nur an Wohnungen** begründen lasse. Auch das ist freilich unzutreffend. § 2 Abs 2 WEG 2002 sieht, wie vorweggenommen werden darf (vgl noch Rz 63 ff), mit „sonstigen selbständigen Räumlichkeiten“, unter die vor allem auch Geschäftsräume fallen, und Kfz-Abstellplätzen zwei weitere, in der Praxis bedeutungsvolle Kategorien von Wohnungseigentumsobjekten vor. Und selbst der Wohnungsbegriff des WEG 2002 ist so weit gehalten, dass er nicht nur Wohnungen im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs erfasst, sondern darunter unter Umständen auch Reihen- oder sogar Einfamilienhäuser zu verstehen sind.

## C. Formen des Eigentums im ABGB

### 1. Eigentumsbegriff des ABGB

- 8 Gemäß § 353 ABGB ist alles, „was jemandem zugehört“, sein **Eigentum**. Das ist also all sein Hab und Gut, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, die ihm rechtlich zugeordnet sind.
- 9 Das **Eigentumsrecht** gibt dem Eigentümer nach den vollmundigen Worten der §§ 354 und 362 ABGB die Befugnis, mit den in seinem Eigentum stehenden Sachen **nach** seinem **Belieben zu schalten und zu walten** und jeden anderen davon auszuschließen. Eigentum ist also das dingliche Vollrecht an Sachen, das dem Eigentümer grundsätzlich unbeschränkte Herrschaftsrechte über seine Sachen einräumt.
- 10 Selbst dem Eigentümer sind in der Ausübung seines Eigentumsrechts jedoch dort **Schranken** gesetzt, wo seine Interessen mit berechtigten Interessen von Eigentümern anderer Sachen, insbesondere von Nachbarn, oder mit Interessen der Allgemeinheit, wie sie etwa in Bauordnungen oder Flächenwidmungsplänen Niederschlag finden, kollidieren (§ 364 Abs 1 ABGB).

### 2. Alleineigentum

- 11 Alleineigentum liegt dann vor, wenn eine Sache **nur einer Person** als Eigentümer zugeordnet ist. Diesem Alleineigentümer kommen dann sämtliche oben beschriebenen Herrschaftsrechte ungeteilt zu.
- 12 Im Falle des Eigentums an **Liegenschaften** ist die Stellung als Alleineigentümer besonders deutlich sichtbar: Hier ist im Eigentumsblatt (B-Blatt) des Grundbuchs nur eine Person als Eigentümer eingetragen.

### 3. Miteigentum

Miteigentum – oder zur deutlicheren Abgrenzung gegenüber dem Wohnungseigentum: „schlichtes“ Miteigentum – liegt § 361 ABGB zufolge dann vor, wenn eine Sache **mehreren Personen** als Eigentümern zugeordnet ist, wenn also mehreren das **gemeinsame Eigentum** an einer Sache zukommt. **13**

Dabei ist nicht die gemeinsame Sache als solche geteilt, dem Miteigentümer ist also kein bestimmter Teil der Sache, etwa eine bestimmte Wohnung als realer Teil einer Liegenschaft, zugeordnet. Es ist vielmehr das Eigentumsrecht an der gemeinsamen Sache unter den Miteigentümern nach Bruchteilen (nach Quoten) aufgeteilt. Jedem Miteigentümer ist ein Anteil, zB die Hälfte, ein Drittel, ein Viertel, zugeordnet. Man spricht, weil sich der Anteil nicht auf einen realen Teil der Sache bezieht, von einem **ideellen Anteil**. **14**

Miteigentum an einer **Liegenschaft** zeigt sich dementsprechend darin, dass im Eigentumsblatt (B-Blatt) des Grundbuchs mehrere Personen mit ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen (Bruchteilen) als Eigentümer einverleibt sind. **15**

Miteigentum stellt, weil ja das Eigentumsrecht an der Sache allen Miteigentümern gemeinsam zukommt, den wichtigsten Fall einer **Rechtsgemeinschaft** dar. Das **ABGB** widmet sich dem Miteigentum unter dem Titel „Gemeinschaft des Eigentums“ im 16. Hauptstück des zweiten Teils, in seinen **§§ 825 ff.** **16**

Für den einzelnen Miteigentümer sind die **Grenzen** seines Eigentumsrechts naturgemäß deutlich enger gezogen als für einen Alleineigentümer. Er hat stets vor allem auch die Interessen der übrigen Gemeinschaftler im Eigentum zu respektieren. Diesem komplexen Verhältnis der Miteigentümer zueinander versuchen die rudimentären gesetzlichen Regelungen des ABGB dadurch gerecht zu werden, dass nur bestimmte Maßnahmen in die Hand des Einzelnen gelegt sind (§ 829 ABGB), andere einer mehrheitlichen Entscheidung der Gemeinschaftler bedürfen (§§ 833 ff ABGB) und wieder andere sogar nur dann zulässig sind, wenn alle Gemeinschaftler ihre Zustimmung erteilen (§ 828 ABGB). Es gilt: Je gefährlicher eine Maßnahme für die rechtlichen Interessen der übrigen Miteigentümer ist, desto strengeren Sicherheitsvorkehrungen ist sie unterworfen (dazu noch eingehend unter Rz 154 ff). **17**

Jedem Miteigentümer steht grundsätzlich das Recht zur **Benützung** der (gesamten) gemeinsamen Sache zu. Die Miteigentümer haben aber **18**

die Möglichkeit, dieses Recht zur Benützung untereinander vertraglich zu regeln (Benützungsvereinbarung) oder gerichtlich regeln zu lassen (gerichtliche Benützungsregelung).

#### 4. Exkurs: Stockwerkseigentum

- 19 Anders als das Miteigentum an einer Liegenschaft bezog sich das frühere Stockwerkseigentum tatsächlich auf einen **realen Liegenschaftsteil**, ein Stockwerk, eine bestimmte Wohnung (real geteiltes Eigentum). Es kann in Österreich allerdings schon seit 1879 nicht mehr neu begründet werden; nur vereinzelt ist Stockwerkseigentum bis heute aufrecht geblieben.

### D. Wohnungseigentum

- 20 Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft (oder einer Eigentümerpartnerschaft) eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG 2002). Die Rechtsposition des Wohnungseigentümers ist somit durch **zwei Elemente** gekennzeichnet:
- 21 Der Wohnungseigentümer ist zum einen ideeller **Miteigentümer** einer **Liegenschaft**. Das bedeutet, dass der Wohnungseigentümer mit einem bestimmten quotenmäßigen Anteil (also beispielsweise mit 3/14 oder 58/8760) Miteigentümer der gesamten Liegenschaft ist. Miteigentum – und damit (sieht man vom Sonderfall des vorläufigen Wohnungseigentums ab) auch die Begründung von Wohnungseigentum – setzt zumindest zwei (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft voraus. Der Regelfall im Wohnungseigentum ist allerdings eine Vielzahl von Mit- und Wohnungseigentümern an der Liegenschaft, in großen Wohnungseigentumsanlagen sind auch mehrere hundert Mit- und Wohnungseigentümer keine Seltenheit.
- 22 Das zweite Element liegt in einem **dinglichen** – also gegen jedermann wirkenden und durch Rechtsgeschäft auf eine andere Person übertragbaren – **Nutzungs- und Verfügungsrecht** an dem dem Wohnungseigentümer zugeordneten **Wohnungseigentumsobjekt**. Der Wohnungseigentümer hat demnach das dem Fruchtgenuss ähnliche Recht zur ausschließlichen Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts, das ihm zugeordnet ist. Den anderen Wohnungseigentümern stehen daran keine Nutzungsrechte zu. Dieses Nutzungsrecht des Wohnungs-

eigentümers ist umfassend; er kann das Wohnungseigentumsobjekt daher nicht etwa nur selbst benützen, sondern er kann dessen Benützung auch anderen überlassen, und zwar auch gegen Entgelt (also vermieten). Das Recht zur ausschließlichen Nutzung bezieht sich aber nur auf das Wohnungseigentumsobjekt selbst (samt allfälligem Zubehör) und ist überdies durch die Verpflichtung begrenzt, auf berechnete Interessen der anderen Wohnungseigentümer Bedacht zu nehmen (Rücksichtnahme- und Interessenwahrungspflicht).

Der Wohnungseigentümer ist daher gerade **nicht Eigentümer** 23 „seiner“ **Wohnung**. Er ist vielmehr – gemeinsam mit allen anderen Wohnungseigentümern – Miteigentümer der Liegenschaft. An seinem Objekt, das wie die Liegenschaft insgesamt auch im Miteigentum aller übrigen Wohnungseigentümer steht, hat er lediglich ein (dingliches) Nutzungsrecht.

Wohnungseigentum ist charakterisiert durch die **untrennbare** 24 **Verknüpfung** (§ 11 WEG 2002; dazu Rz 172 ff) der beiden dinglichen Aspekte Miteigentum an der Liegenschaft (das Eigentum ist das wichtigste dingliche Recht) und dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht am eigenen Objekt. Man könnte daher von einem „**doppelt dinglichen**“ **Recht** sprechen.

Das Wohnungseigentumsrecht stellt auf das Miteigentum an einer bestimmten einzelnen **Liegenschaft** ab (dazu noch Rz 165 f). Die Liegenschaft ist dabei unabhängig von der Ausgestaltung der Wohnanlage in natura rechtlich als Grundbuchskörper (durch eine bestimmte Einlagezahl) individualisiert und definiert (RIS-Justiz RS0060192; RS0082865). Das Wohnungseigentumsobjekt ist (physischer) Teil dieser Liegenschaft.

## E. Miteigentum versus Wohnungseigentum

Wohnungseigentum wird nicht selten als eine Art oder eine Sonderform von Miteigentum beschrieben. Das ist insofern zutreffend, als Wohnungseigentum eben Miteigentum an der Liegenschaft voraussetzt, zugleich aber zu stark verkürzend, weil erst die Verknüpfung von Miteigentum an der Liegenschaft mit dem dinglichen Nutzungs- und Verfügungsrecht am eigenen Objekt Wohnungseigentum zu diesem macht. Es ist daher treffender, Wohnungseigentum als eine **Weiterentwicklung von** (schlichtem) **Miteigentum** zu charakterisieren. 26

- 27** Die konzeptionellen **Unterschiede** von Mit- und Wohnungseigentum zeigen sich bei einer Gegenüberstellung deutlich:
- 28** Im schlichten **Miteigentum** steht jedem Miteigentümer grundsätzlich das Recht zur Benützung der (gesamten) gemeinsamen Sache, also zB aller Liegenschaftsteile und Wohnungen, zu. Die Miteigentümer haben zwar die Möglichkeit, dieses Recht zur Benützung untereinander vertraglich zu regeln. Eine solche Benützungsregelung (Benützungsvereinbarung) wirkt jedoch zum einen lediglich obligatorisch (schuldrechtlich), sie bindet daher grundsätzlich nur die an der Benützungsregelung als Vertragspartner beteiligten Miteigentümer, nicht aber deren allfällige Einzelrechtsnachfolger (zB Käufer des Miteigentumsanteils). Um dieser Gefahr zu begegnen, besteht die Möglichkeit, Benützungsregelungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Das hat zur Folge, dass auch (Einzel-) Rechtsnachfolger der an der Benützungsregelung beteiligten Miteigentümer an diese gebunden bleiben (§ 828 Abs 2 ABGB). Zum anderen aber kann eine Benützungsvereinbarung als Dauerschuldverhältnis vor allem stets aus wichtigem Grund aufgelöst oder geändert werden; und dies gilt auch im Falle einer Anmerkung im Grundbuch. Schlichtes Miteigentum verschafft dem einzelnen Miteigentümer daher – auch im Falle der Vereinbarung einer Benützungsregelung und deren Anmerkung im Grundbuch – kein gesichertes Recht zur Nutzung einer bestimmten Wohnung oder eines bestimmten Liegenschaftsteils. Und schließlich ist schlichtes Miteigentum als solches auch noch von der ständigen Gefahr einer Teilungsklage (§ 830 ABGB) bedroht.
- 29** Im **Wohnungseigentum** ist das Recht des Wohnungseigentümers, über den ihm zugeordneten Teil der Liegenschaft ausschließlich zu verfügen, dagegen von vornherein festgelegt und von dauerhaftem Bestand. Als dingliches Sachenrecht wirkt es gegenüber jedermann, mithin absolut (und nicht nur relativ wie in schuldrechtlichen bzw vertraglichen Beziehungen). Dem Wohnungseigentümer kann „sein“ Objekt, sieht man von den Extremfällen einer Ausschließung (§ 36 WEG 2002) oder einem „Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums“ (§ 35 WEG 2002) ab (dazu Kapitel XIII, Rz 877 ff), nicht entzogen werden. Und auch das Wohnungseigentum selbst ist auf Dauer angelegt und daher teilungsfest (§ 35 WEG 2002).
- 30** Gemessen an gegenwärtigen Bedürfnissen des Rechtslebens weist das schlichte **Miteigentum** eine Reihe von (weiteren) **Regelungsdefiziten und Nachteilen** auf:

Das schlichte Miteigentum bringt, wie bereits festgehalten wurde, **31** ohne zusätzliche Regelung **keine Zuordnung** des jeweiligen Miteigentumsanteils zu einem **bestimmten Teil der Liegenschaft** oder des Gebäudes, insbesondere etwa zu einer Wohnung oder einer sonstigen Raumeinheit, mit sich. Eine solche Zuordnung müsste erst über eine entsprechende vertragliche oder auch gerichtliche Benützungsregelung bewirkt werden, die idealerweise im Grundbuch angemerkt werden sollte, damit sie auch für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer gilt. Ein ideeller Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft ohne einen solchen auch rechtlich gesicherten Konnex zu einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit ist zudem auch für Kreditgeber als Pfandobjekt nicht besonders attraktiv, also nur eingeschränkt „besicherungstauglich“.

Schlichtes Miteigentum verschafft dem einzelnen Miteigentümer **32** keine gesicherte Rechtsposition, weil dieser jederzeit der Auflösung der Rechtsgemeinschaft durch **Teilungsklage** eines anderen Miteigentümers ausgesetzt ist. Die gesetzlichen Teilungshindernisse der Unzeit oder des Nachteils der Übrigen (§ 830 ABGB) sind so konzipiert, dass sie nur vorübergehende Umstände betreffen. Sie sind daher nicht dazu geeignet, die Aufhebung der Gemeinschaft und den Verlust des Eigentums dauerhaft zu verhindern. Zwar kann der Bestand der Rechtsgemeinschaft in einem gewissen Maß vertragsrechtlich abgesichert werden, etwa durch eine vertragliche Vereinbarung über die Fortsetzung der Gemeinschaft (vgl. § 831 ABGB; „Teilungsverzicht“) oder durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot; allerdings binden derartige Vereinbarungen die Rechtsnachfolger der Miteigentümer nicht (§ 364c und § 831 ABGB).

In Angelegenheiten der ordentlichen **Verwaltung** entscheidet im **33** schlichten Miteigentum gemäß § 833 ABGB die (einfache) Mehrheit der Stimmen. Ein Korrektiv durch bestimmte Minderheitsrechte – wie etwa die Anrufung des Gerichts in bestimmten Fragen – gibt es nicht. Der einzelne Miteigentümer, der nur einen Minderheitsanteil hat, ist daher zumindest im Bereich der ordentlichen Verwaltung der Mehrheit schutzlos ausgeliefert. Umgekehrt ist im schlichten Miteigentum die Entscheidungsfindung im Bereich außerordentlicher Verwaltung sehr schwerfällig, weil hier bei Widerspruch auch nur eines Miteigentümers die mangelnde Einigkeit nach der Judikatur nur durch Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt werden kann (§ 835 ABGB).

Die schlichte Miteigentumsgemeinschaft ist – im Gegensatz zur **34** wohnungseigentumsrechtlichen Eigentümergemeinschaft – **keine juris-**

**tische Person**, hat also keine von den einzelnen Miteigentümern losgelöste Rechtspersönlichkeit. Im Außenverhältnis kann daher nur die Gesamtheit aller Miteigentümer auftreten, weshalb es für die Frage, wer die die Gemeinschaft betreffenden Pflichten zu erfüllen hat, darauf ankommt, ob nach allgemeinen Regeln ein Solidarschuldverhältnis vorliegt oder nicht. Im Fall einer Solidarschuld kann sich der Gläubiger hinsichtlich der gesamten Verbindlichkeit an jeden einzelnen Miteigentümer halten, der nach Erfüllung der Verbindlichkeit seinerseits gegen die anderen Rechtsgenossen Rückgriff gemäß § 896 ABGB nehmen kann. In den anderen Fällen muss der Gläubiger hingegen seine Forderung aliquot gegen jeden einzelnen Miteigentümer geltend machen.

- 35** Das ABGB enthält für die schlichte Miteigentumsgemeinschaft keine Regelungen über die **Willensbildung** der Miteigentümer, wie etwa über die Art der Beschlussfassung, über deren Bekanntmachung oder allfällige Anfechtungsmöglichkeiten.

## F. Weitere Abgrenzungsfragen

- 36** Zum früheren **Stockwerkseigentum** siehe schon Rz 19.
- 37** Grundsätzlich gehören die auf einer Liegenschaft errichteten Gebäude und sonstige Bauwerke zu dieser Liegenschaft. Das Eigentum am Gebäude folgt jenem am Grund (§ 297 ABGB; „superficies solo cedit“). Eine vom Gesetz vorgesehene Ausnahme bildet das (2008 neu geregelte) **Kellereigentum**. Kellereigentum ist Eigentum an Räumen und Bauwerken, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen. An solchen Kellern, Tiefgaragen und industriellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewidmeten Stollen kann mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers gesondert Eigentum begründet werden (§ 300 ABGB).
- 38** Das **Baurecht** im Sinne des Baurechtsgesetzes (BauRG) ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines (fremden) Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es entsteht durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstücks (also der Liegenschaft). Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind in dieser Einlage zu vollziehen (§ 5 BauRG). Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt

ist, die Rechte eines Nutznießers zu. Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht auf mehr als hundert Jahre bestellt werden. Eine „Verlängerung“ ist freilich zulässig. Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer, der dafür – sofern nichts anderes vereinbart ist – eine Entschädigung in Höhe von 25% des „vorhandenen Bauwertes“ an den Bauberechtigten zu bezahlen hat (§§ 3, 9 BauRG). Einem Bauberechtigten kann von den anderen Bauberechtigten Wohnungseigentum eingeräumt werden (**Baurechtswohnungseigentum**). Das Wohnungseigentumsgesetz gilt für das Baurechtswohnungseigentum sinngemäß (§§ 6, 6a BauRG).

## G. Zweck und Entwicklung des Wohnungseigentums

### 1. Zweck

Die Schaffung des Wohnungseigentums geht in Österreich auf das Jahr 1948 zurück. **Zweck** dieser Neuschöpfung war es, die Aufbringung der finanziellen Mittel für den Wiederaufbau beschädigter oder zerstörter Wohnhäuser und für den Wohnungsneubau in der Nachkriegszeit zu fördern und so die drückende Wohnungsnot zu überwinden. Zu diesem Zweck sollte den Wohnungssuchenden ein **Anreiz** dafür geboten werden, ihre finanziellen Mittel zur **Wiederherstellung und Neuerrichtung von Wohnungen** zur Verfügung zu stellen. Dieser Anreiz sollte darin bestehen, den Interessenten eine vermögensrechtliche Sicherheit in Form eines plakativ benannten dinglichen Rechts („Wohnungseigentum“) zu geben und zum anderen die Verwertbarkeit der Wohnung durch eine entsprechende Verfügungsmöglichkeit zu gewährleisten. Das dazu geschaffene Rechtsinstitut des Wohnungseigentums basierte auf den Regelungen des ABGB über das Miteigentum (§§ 825 ff) und verband das ideelle Miteigentumsrecht mit dem veräußerlichen und vererblichen ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht des Miteigentümers an einer bestimmten Wohnung. Damit waren die (oben unter Rz 28 ff dargestellten) entscheidenden Nachteile des schlichten Miteigentums überwunden. 39

### 2. WEG 1948

Das Bundesgesetz vom 8. Juli 1948 betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen, BGBl 1948/149, – wie das damalige **Wohnungseigentumsgesetz** in vollem Wortlaut hieß – trat am 20. August 40

**1948** in Kraft; es enthielt Regelungen über den Inhalt und den Gegenstand des Wohnungseigentums, über dessen Begründung, über die Vorzugsweise bei Tod eines Wohnungseigentümers, über die Aufteilung der Aufwendungen und der Erträge, über den Ausschluss von Wohnungseigentümern und über das Erlöschen des Wohnungseigentums. Hinsichtlich der Verwaltung und der Willensbildung verwies das WEG 1948 noch ausdrücklich auf das ABGB (§§ 825 ff).

### 3. WEG 1975

- 41** Das neue Rechtsinstitut fand in den Fünfzigerjahren rasch Verbreitung im Rechtsleben und in den darauf folgenden Jahrzehnten nahm seine Bedeutung stetig zu. Dabei traten Probleme und Bedürfnisse zu Tage, für die das Gesetz aus dem Jahr 1948 keine befriedigenden Lösungen bot. Zur Beseitigung dieser Regelungsdefizite wurde das Wohnungseigentum mit dem **Wohnungseigentumsgesetz 1975**, BGBl 1975/417, auf eine neue normative Grundlage gestellt. Die wichtigsten inhaltlichen Neuerungen, die dieses am 1. September 1975 in Kraft getretene Gesetz mit sich brachte, waren das gemeinsame Wohnungseigentum für Ehegatten, die Unwirksamkeit bestimmter Vereinbarungen zwischen Wohnungseigentumsorganisatoren und Wohnungseigentumsbewerbern und im Bereich der Anteilszuweisung und Wohnungseigentumsbegründung die Umstellung von den früheren Jahresmietwerten („Parifizierung“) auf Nutzwerte. Vor allem enthielt das WEG 1975 nun auch eigene Bestimmungen über die Verwaltung und die Willensbildung. Das WEG 1975 wurde in der Folge mehrmals geändert, am umfassendsten mit Wirkung vom 1. Jänner 1994 durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) und sodann durch die Wohnrechtsnovelle 1999.

### 4. WEG 2002

- 42** Mit dem am 1. Juli 2002 in Kraft getretenen **Wohnungseigentumsgesetz 2002**, BGBl I 2002/70, wurde das Wohnungseigentumsrecht im Sinne einer Neukodifikation umfassend neu geregelt. Formal wurde dieser Rechtsmaterie dadurch eine neue Systematik, ein neuer Aufbau und eine neue Terminologie gegeben. Ziel war vor allem eine Verbesserung der formalen Qualität durch bessere Lesbarkeit, Übersichtlichkeit und Verständlichkeit, die Transformation des damals geltenden wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsbestandes in ein modernes und benutzerfreundliches Gesetz. Inhaltlich wurde daher weitgehend an den

Rechtsbestand des WEG 1975 angeknüpft. Markante Neuerungen waren aber das Rechtsinstitut der Eigentümerpartnerschaft, durch das das frühere Ehegattenwohnungseigentum auf alle aus zwei natürlichen Personen bestehenden Personenmehrheiten ausgedehnt wurde, die Ermöglichung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen, der Ausschluss partieller Wohnungseigentumsbegründung, Neuregelungen bei der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft (zB Eigentümerversammlung, Beschlussanfechtung) und zur Frage der Vertretungsbefugnis für die Eigentümergemeinschaft (zB Schaffung des „Eigentümervertreters“), eine Erweiterung des Pflichtenkatalogs für den Verwalter und gesetzliche Klarstellungen über die Auflösung des Verwaltungsvertrags sowie schließlich eine Verbesserung des Schutzes der Wohnungseigentumsbewerber im Vorstadium der Wohnungseigentumsbegründung.

Einzelne im rechtswissenschaftlichen Schrifttum geäußerte Kritikpunkte und in der Praxis aufgetretene übergangsrechtliche Probleme waren der Anlass für die am 1. Oktober 2006 in Kraft getretene **Wohnrechtsnovelle 2006**. Mit diesem umfassenden, „gleichsam glättenden Gesetzgebungsakt“, so die Erläuterungen zur WRN 2006, wurden diese Unzulänglichkeiten und Zweifelsfragen des neuen WEG 2002 beseitigt. **43**

Die wenige Jahre später folgende **Wohnrechtsnovelle 2009** brachte keine umfangreicheren Neuerungen im Wohnungseigentumsrecht. Sie beschränkte sich im Bereich des WEG 2002 im Wesentlichen auf die – allerdings in der Praxis schon besonders dringlich erwartete – Regelung der Handhabung des Energieausweises und der dafür anfallenden Kosten. **44**

Die **Wohnrechtsnovelle 2015** war aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht bloß einer einzigen, allerdings praktisch äußerst bedeutsamen Frage gewidmet. Als Reaktion auf die gegenteilige Judikatur des OGH stellte der Gesetzgeber klar, dass sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt gleichsam automatisch auch auf dessen Zubehörobjekte (wie zB Kellerabteile) erstreckt, sofern sich deren Zuordnung zum Hauptobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung eindeutig ergibt. **45**

## 5. WEG-Novelle 2022

Erst mit dem Regierungsprogramm zur 27. Gesetzgebungsperiode (2020 – 2024) wurden wieder weiter reichende Änderungen auch **46**

im Wohnungseigentumsrecht ins Auge gefasst. Sie wurden mit der durchaus markant in das WEG 2002 eingreifenden **WEG-Novelle 2022**, BGBl I 2021/222, umgesetzt; sie ist zum Teil mit 1. Jänner 2022, zum Teil mit 1. Juli 2022 in Kraft getreten. Die Novelle verfolgte das primäre Ziel, die Rahmenbedingungen für die Installation von Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge und andere unterstützungswürdige Innovationen (Einzel-Solaranlagen, behindertengerechte Ausgestaltungen, Beschattungsvorrichtungen und einbruchsichere Türen) zu verbessern. Schließlich sollten optimierte Voraussetzungen für die Erhaltung, aber auch für die Verbesserung von Gebäuden, vor allem in wärme-, klima- und energietechnischer Hinsicht geschaffen werden. Die zentralen Regelungsschwerpunkte der WEG-Novelle 2022 sind dementsprechend Neuerungen beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16 Abs 2 bis 6 WEG 2002; dazu Rz 359 ff), eine Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs 8 WEG 2002; dazu Rz 577), eine sehr weitgehende Erleichterung der Willensbildung im Bereich der Verwaltung (§ 24 Abs 4 WEG 2002; dazu Rz 711 ff, va Rz 722 ff) und Vorgaben für eine Mindestdotierung der Rücklage (§ 31 Abs 1 WEG 2002; dazu Rz 808 ff).

## H. Praktische Bedeutung des Wohnungseigentumsrechts

- 47** Das Wohnungseigentumsrecht ist in den vergangenen Jahrzehnten volkswirtschaftlich und sozial immer wichtiger geworden und hat heute **enorme praktische Bedeutung**. Das hat mehrere Ursachen:
- 48** Immer mehr Gebäude stehen im Wohnungseigentum, oder anders gesagt: an **immer mehr Liegenschaften** wird Wohnungseigentum begründet. Das betrifft nicht nur neu bebaute Liegenschaften, sondern auch Liegenschaften mit bereits bestehenden Gebäuden. Und das gilt nicht nur für den urbanen Raum, sondern auch für ländliche Gebiete. Hinzu kommt das Modell des Mietkaufs im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit. Der Mieter oder ein sonstiger Nutzungsberechtigter hat unter gewissen Voraussetzungen einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung „seines“ Objekts in das Wohnungseigentum (§§ 15b ff WGG). Damit entstehen zunehmend „Mischhäuser“, in denen Wohnungseigentums- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht gleichermaßen zu beachten sind.

Zur stetig wachsenden Zahl an „Wohnungseigentums-Liegenschaften“ kommt, dass sich in jüngerer Zeit zudem konkrete faktische **Problemlagen** im Wohnungseigentumsrecht aufgetan haben und auftun, die zu immer neuen rechtlichen Fragestellungen führen (dazu gleich im Folgenden). **49**

Die gestiegene Bedeutung von Wohnungseigentum macht sich auch im gerichtlichen Geschehen bemerkbar: Das Wohnungseigentumsrecht ist auch forensisch eine „Wachstumsbranche“; es gibt **immer mehr gerichtliche Streitigkeiten** im Bereich des Wohnungseigentums. **50**

## I. Aktuelle Problemfelder im Wohnungseigentumsrecht

Im Wohnungseigentum bestehen heute strukturelle **Problemlagen**, die auf das praktische Geschehen in dieser Wohnform in unterschiedlicher Weise einwirken (zum Folgenden vgl. *Stabenheimer*, Gedanken zum Wohnungseigentumsrecht und zur Erhöhung seiner Praxistauglichkeit, in Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 243 [244 ff]). **51**

Bei älteren Gebäuden, vor allem bei den Plattenbauten der Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahre des vorigen Jahrhunderts sind heute häufig durchgreifende und damit sehr **kostenintensive Sanierungsmaßnahmen** notwendig. Schon deren Umsetzung erweist sich angesichts der für das Wohnungseigentum typischen Vieleigentümerstruktur nicht selten – nicht nur in bautechnischer und wirtschaftlicher, sondern auch rechtlicher Sicht – als sehr schwierig. Die Frage, wie bei Erreichen des Endes der technischen Lebensdauer dieser Gebäude die bautechnisch einzig vernünftige Möglichkeit des Abrisses und Neubaus des Gebäudes („Re-Constructing“) im Wohnungseigentumsrecht bewerkstelligt werden kann, ist überhaupt völlig offen. **52**

Ein anderes aktuelles Grundproblem des Wohnungseigentums ist die zunehmende **Heterogenität der Wohnungseigentümer**. Anders als in der „Gründerzeit“ des Wohnungseigentums haben die Wohnungseigentümer einer Anlage vielfach nicht mehr ähnliche Bedürfnisse und Interessen. Immer mehr Wohnungseigentümer benutzen ihr Objekt nicht mehr selbst, sondern haben es primär als Wertanlage erworben oder behalten (Anlegerwohnung) und verwerten dieses durch dauerhafte Vermietung oder andere neue Nutzungsformen („Airbnb“ und Ähnliches). Daraus und aus der heute meist sehr unterschiedlichen Altersstruktur in Wohnungseigentumsanlagen resultieren unterschiedliche Interessen **53**

und Ansprüche, im Besonderen eine sehr divergierende Bereitschaft, größere Investitionen in die Erhaltung und Modernisierung der Anlage zu tätigen. Hinzu kommt seit der Schaffung des WEG 2002 noch der Umstand, dass es auch bloßes Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz gibt, was zu sehr verschiedenen Positionen führt. So wird der Wohnungseigentümer nur einer Asphaltfläche im Freien in der Regel geringes Interesse an der Reparatur des Gebäudedachs oder einer thermischen Verbesserung des Hauses haben. Die aus diesen Unterschieden resultierenden Interessenkonflikte machen die praktische Abwicklung im Wohnungseigentum, insbesondere die Verwaltung der Liegenschaft, zunehmend schwierig. Die zu beobachtende „Desolidarisierung“ hat aber auch vermehrt Streitigkeiten in Bezug auf die Ausgestaltung und Nutzung der jeweils eigenen Objekte zur Folge.

- 54** Die **WEG-Novelle 2022 versucht**, diesen Problemfeldern vor allem durch die Stärkung des Änderungsrechts des Wohnungseigentümers (§ 16 Abs 2 bis 6 WEG 2002 idF der WEG-Nov 2022), durch eine Erleichterung der Willensbildung im Bereich der Verwaltung (§ 24 Abs 4 WEG 2002 idF der WEG-Nov 2022), aber auch durch die vorgeschriebene Mindestdotierung der Rücklage **zu begegnen** (§ 31 WEG 2002 idF der WEG-Nov 2022).

## II. Begriffsbestimmungen

### A. Allgemeines

Das **WEG 2002** stellt den inhaltlichen Regelungen des Wohnungseigentums mit seinem § 2 eine eigene Norm mit Begriffsbestimmungen voran, in der die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsrechts **gesetzlich definiert** werden. 55

Dennoch finden sich **nicht alle Schlüsselbegriffe** des WEG 2002 in § 2 angeführt. Manche, wie etwa der Begriff des Verwalters, werden an anderer Stelle näher bezeichnet, andere, wie insbesondere der zentrale Begriff der Verwaltung (der Liegenschaft), lassen eine Legaldefinition überhaupt vermissen. 56

### B. Wohnungseigentum

#### 1. Wohnungseigentum

**Wohnungseigentum** ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft (oder einer Eigentümerpartnerschaft) eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 S 1 WEG 2002; zum Begriff des Wohnungseigentums bereits eingehend Rz 20 ff). 57

Mit der Einverleibung von Wohnungseigentum ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts (A-Blatts) der Liegenschaft das Wort „*Wohnungseigentum*“ einzutragen (§ 5 Abs 3 S 4 WEG 2002). 58

#### 2. Vorläufiges Wohnungseigentum

**Vorläufiges Wohnungseigentum** (§ 2 Abs 1 S 2 WEG 2002) entsteht, wenn der Alleineigentümer einer Liegenschaft im Sinne einer „Vorratsteilung“ (vorerst beschränktes) Wohnungseigentum nach den Bestimmungen und Voraussetzungen der §§ 45 ff WEG 2002 begründet, um die einzelnen Objekte dann an künftige (weitere) Wohnungseigentümer zu veräußern (dazu später Kapitel XIV, Rz 904 ff). 59

- 60 Im Falle seiner Begründung sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts der Liegenschaft die Worte „*Vorläufiges Wohnungseigentum*“ einzutragen (§ 45 Abs 4 WEG 2002).

### 3. Wohnungseigentum in Vorbereitung

- 61 Wird im **Vorstadium der Wohnungseigentumsbegründung** die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anmerkt (§ 40 Abs 2 WEG 2002) oder erfolgt die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung (§ 40 Abs 1 WEG 2002), sind gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung einer solchen Anmerkung in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts der Liegenschaft die Worte „*Wohnungseigentum in Vorbereitung*“ einzutragen (§ 40 Abs 3 WEG 2002).

### 4. Liegenschaft

- 62 Zum in § 2 Abs 1 vorausgesetzten **Liegenschaftsbegriff** des WEG 2002, der auf den (durch eine bestimmte Einlagezahl definierten) Grundbuchskörper abstellt, bereits Rz 25 sowie vor allem später Rz 165 f.

## C. Wohnungseigentumstaugliche Objekte – Wohnungseigentumsobjekte

- 63 Wohnungseigentum kann nur an bestimmten (physischen) Teilen der Liegenschaft begründet werden. § 2 Abs 2 S 1 WEG 2002 benennt in Form einer **taxativen** (abschließenden) Aufzählung als **wohnungseigentumstaugliche Objekte** Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. An diesen **drei Kategorien** von Objekten, an diesen (physischen) Teilen der Liegenschaft – und nur an diesen – kann Wohnungseigentum begründet werden.
- 64 An sich wohnungseigentumstaugliche Objekte werden zu **Wohnungseigentumsobjekten**, wenn sie bei der Begründung von Wohnungseigentum auch tatsächlich als solche **gewidmet** und im Grundbuch eingetragen werden (vgl § 3 Abs 2 WEG 2002). Das muss allerdings nicht notwendigerweise geschehen. An sich wohnungseigentumstaugliche Objekte können auch zu anderen wohnungseigentumsrechtlichen Zwecken bestimmt werden. So kann etwa ein Kfz-Abstellplatz auch als frei verfügbarer Parkplatz (auf Allgemeinflächen) oder eine Wohnung auch als Hausbesorgerwohnung gewidmet werden, womit sie zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft werden.

Überhaupt dienen alle (anderen) Liegenschaftsteile, die nicht Wohnungseigentumsobjekt sind und auch keinem Wohnungseigentumsobjekt als Zubehör zugeordnet sind – aufgrund ihrer konkreten Widmung oder notwendigerweise –, der allgemeinen Benützung; dies sind die **allgemeinen Teile** der Liegenschaft (Rz 91 ff). 65

## 1. Wohnungen

Eine **Wohnung** ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach Art und Größe geeignet ist, einem individuellen Wohnbedürfnis zu dienen (§ 2 Abs 2 S 2 WEG 2002). Die angeführten Kriterien beruhen teils auf baurechtlichen Bestimmungen, teils wurden sie von der Judikatur entwickelt. Die Räume der Wohnung müssen so verbunden sein, dass sie nur von den dort Wohnenden benützt werden können und auch nicht voneinander räumlich abgetrennt sind, etwa durch einen Ausgang. Die Wohnung muss daher eine Einheit bilden; sie darf keine Durchgangsräume zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt enthalten und auch keine Einrichtungen, die der allgemeinen Nutzung dienen. 66

Unter den Begriff der Wohnung im Sinne des WEG 2002 fallen nach einhelliger Auffassung auch **Reihenhäuser** sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch an solchen kann daher nach den Vorgaben des WEG 2002 Wohnungseigentum begründet werden. 67

Nach dem WEG 2002 kann Wohnungseigentum auch an Substandardwohnungen begründet werden. Eine **Substandardwohnung** verfügt entweder über keine Wasserentnahmestelle und/oder über kein WC im Inneren der Wohnung. In der Zeit von 1. 1. 1994 bis 30. 6. 2002 konnte an Substandardwohnungen kein Wohnungseigentum begründet werden (§ 1 Abs 3 WEG 1975); dennoch begründetes Wohnungseigentum war nach dem WEG 1975 nichtig. Diese frühere Nichtigkeit wurde allerdings durch § 56 Abs 2 WEG 2002 saniert; seinerzeit entgegen dem Verbot begründetes Wohnungseigentum ist daher nunmehr gültig. 68

## 2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten

Eine **sonstige selbständige Räumlichkeit** ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem seiner Art und Größe nach erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt (§ 2 Abs 2 S 3 WEG 2002). Darunter fallen insbe- 69

sondere selbständige Geschäftsräume, wie Verkaufslokale, Lager oder Magazine, ein Büro, eine Arztordination oder eine Anwaltskanzlei, aber ausdrücklich etwa auch Garagen.

- 70** Für die **bauliche Abgeschlossenheit** von Geschäftsräumen wurden auch flexible Abgrenzungen, wie Rollgitter, Rollwände oder Schiebetore (Shopping Mall in einem Einkaufszentrum) anerkannt (RIS-Justiz RS0111284 [T3]).
- 71** Die geforderte „**erhebliche wirtschaftliche Bedeutung**“ der Räumlichkeit schließt es aus, an ganz kleinen Objekten, wie zB Kellerräumlichkeiten mit nur wenigen Quadratmetern Nutzfläche, selbständig Wohnungseigentum zu begründen. Vielmehr sind eine gewisse Mindestgröße und Mindestausstattung erforderlich. In der Entscheidung des OGH 5 Ob 196/01m wurde allerdings selbst ein drei Quadratmeter großer Raum, in dem ein Bankomat aufgestellt war, wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung als selbständige Räumlichkeit qualifiziert.

### 3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

- 72** Ein **Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug** ist eine deutlich, etwa durch Bodenmarkierungen, abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kfz gewidmet und dazu auch nach Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist (§ 2 Abs 2 S 4 WEG 2002).
- 73** Mit der WRN 2006 wurde klargestellt, dass auch eine Stellfläche aus Metall, wie sie bei **Parkwippen und Stapelparkern** Verwendung findet, wohnungseigentumstauglich ist, sofern sichergestellt ist, dass die Abstellfläche einem konkreten Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist (kein Rotationssystem). Die Stellfläche eines solchen Stapelparkers steht im Wohnungseigentum. Der Hebemechanismus dagegen dient mehreren Abstellplätzen; er ist daher allgemeiner Teil (OGH 5 Ob 177/19v).
- 74** Ob der Abstellplatz sich **in einem Gebäude oder im Freien** befindet, ist unerheblich.
- 75** Die vom Gesetz geforderte ausschließliche Widmung eines Stellplatzes zu Abstellzwecken darf nicht überdehnt werden. Die Widmung (auch) zur Erfüllung von gewissen, mit der eigentlichen Nutzung als Kfz-Abstellplatz zusammenhängenden und nicht ins Gewicht fallenden **Hilfsfunktionen** (wie etwa der Lagerung von Autoreifen, Waschutensi-

lien, Werkzeug) neben der Benützung als Kfz-Abstellplatz schadet daher nicht (OGH 5 Ob 141/16w).

Das in der Definition des Kfz-Abstellplatzes dem Kraftfahrzeug vorangestellte „ein“ ist nicht als unbestimmter Artikel, sondern als Zahlwort zu verstehen. Eine zum Abstellen mehrerer Kraftfahrzeuge gewidmete und geeignete Fläche ist daher kein wohnungseigentumstaugliches Objekt (OGH 5 Ob 141/16w). Konkrete Vorgaben für die Ausmaße der Bodenfläche des Abstellplatzes (für ein Kraftfahrzeug) enthält das Gesetz allerdings nicht. Es verlangt für die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes insbesondere **keine bestimmte Mindestgröße** der Abstellfläche. Nach der Rechtsprechung muss es sich bei einem Abstellplatz im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 daher nicht um einen Stellplatz für mehrspurige Kfz handeln; eine den sonstigen Kriterien entsprechende Abstellfläche ist vielmehr solange als wohnungseigentumstauglich anzusehen, als darauf zumindest ein einspuriges Kfz (Motorrad) geparkt werden kann (OGH 5 Ob 158/15v).

76

Aus dem Gesetz ergibt sich auch **keine Maximalgröße**. Eine Beschränkung der Größe eines Kfz-Abstellplatzes im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 ergibt sich allerdings indirekt aus der Maßgeblichkeit der allgemeinen Verkehrsauffassung. Die Verkehrsauffassung ist, auch wenn der Gesetzeswortlaut hier – anders als bei der Definition der Wohnung und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit – nicht ausdrücklich auf sie abstellt, auch bei der Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes heranzuziehen. Entsprechend gewidmete Bodenflächen sind daher (nur) solange als wohnungseigentumstauglich anzusehen, solange sie nach der **Verkehrsauffassung** noch als ein „Parkplatz“ anzusehen sind, der nur einen Kfz-Abstellplatz und nicht etwa mehrere solche Abstellplätze umfasst. Bei dieser Beurteilung müssen insbesondere auch der Bedarf an Abstellplätzen für größere Kraftfahrzeuge und die Erfordernisse einer sicheren und bequemen Nutzung Berücksichtigung finden (OGH 5 Ob 141/16w).

77

Nach dem **WEG 1975** konnte nur an solchen Abstellplätzen Wohnungseigentum begründet werden, die sich in einem „wohnungseigentumsrechtlichen Parkhaus“ (§ 1 Abs 1 WEG 1975 aE) befinden. Sonst war an Kfz-Abstellplätzen lediglich die Begründung von **Zubehör-Wohnungseigentum** möglich, weshalb der Abstellplatz zwingend das Schicksal des zugehörigen Wohnungseigentumsobjekts teilte. Bereits bestehendes Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen blieb auch nach Inkrafttreten des WEG 2002 aufrecht; die Umwandlung in

78

ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt wurde jedoch erleichtert (dazu Rz 90).

- 79** Die mit dem **WEG 2002** geschaffene Möglichkeit, an Abstellplätzen Wohnungseigentum zu begründen, ist schon in Anbetracht der Parkplatznot von großer wirtschaftlicher Bedeutung; damit können die im Wohnungseigentum stehenden Abstellplätze als **eigene Wohnungseigentumsobjekte** auch selbständig veräußert werden. Sie stehen in der ausschließlichen Verfügungsmacht ihrer jeweiligen Wohnungseigentümer.
- 80** Die Zulassung des Kfz-Abstellplatzes als weiteres, drittes wohnungseigentumstaugliches Objekt hat eine Reihe von **Sonderregelungen** erforderlich gemacht, die vor allem die berücksichtigungswürdigen Interessen der Wohnungseigentümer anderer Wohnungseigentumsobjekte, nämlich von Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wahren sollen; so etwa hinsichtlich des Erwerbs von Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen (§ 5 Abs 2 WEG 2002; Rz 266 ff), für die Nutzwertermittlung (§ 8 Abs 3 WEG 2002; Rz 217) oder für die Übersendung von Beschlüssen und anderen wichtigen Informationen (§ 24 Abs 5 WEG 2002; Rz 747).
- 81** Kfz-Abstellplätze, die nicht als Wohnungseigentumsobjekte (oder noch nach dem WEG 1975 als Zubehör) gewidmet sind, fallen als **allgemeine Teile** in die Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft. Dann entscheidet diese beispielsweise über die Vermietung (vgl § 28 Abs 1 Z 8 WEG 2002) oder die Aufkündigung von Mietverträgen (vgl § 28 Abs 1 Z 8 und für Kfz-Abstellplätze vor allem auch § 28 Abs 2 WEG 2002).

## D. Zubehör-Wohnungseigentum

- 82** **Zubehör-Wohnungseigentum** ist gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 das mit dem selbständigen Wohnungseigentum verbundene Recht, andere mit dem Wohnungseigentumsobjekt **baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft**, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen, sofern sie ohne Inanspruchnahme von im Wohnungseigentum anderer Miteigentümer stehenden Wohnungseigentumsobjekten erreicht werden können. Das Zubehör-objekt muss nach außen deutlich abgegrenzt sein; die bauliche Abgeschlossenheit ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen.
- 83** Balkone oder Terrassen, die **baulich** mit einem Wohnungseigentumsobjekt **verbunden** sind, sind dessen **Bestandteil**; sie können daher

nicht Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum sein. Für direkt an ein Wohnungseigentumsobjekt angrenzende Gartenteile hat die Rechtsprechung die Bestandteileigenschaft allerdings verneint (OGH 5 Ob 141/16w mwN). Auch wenn eine Asphaltfläche zwar in Gestalt eines Vorplatzes an eine Garage angrenzt, aber keine weitere bauliche Einbindung in die Garage oder bauliche Abgrenzung zu anderen Liegenschaftsteilen besteht, kommt eine Qualifikation als Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts Garage nicht in Betracht (OGH 5 Ob 141/16w). Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist ein solcher Vorplatz aber dennoch über die durchgehende Bodenfläche mit der Garage im Sinne des § 2 Abs 3 S 1 WEG 2002 „baulich verbunden“ und daher zugleich auch kein tauglicher Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum (OGH 5 Ob 196/15g).

Das **Zubehörobjekt** und das **Wohnungseigentumsobjekt** haben zwingend **ein rechtliches Schicksal**, das Zubehörobjekt folgt stets dem Wohnungseigentumsobjekt als Hauptsache – Zubehör-Wohnungseigentum ist also nicht sonderrechtsfähig. Der Eigentümer des Zubehörs muss auch Eigentümer des mit ihm verbundenen Wohnungseigentumsobjekts sein. **84**

Voraussetzung für die Schaffung dieser rechtlichen Einheit ist neben der **Zubehörtauglichkeit** des Objekts eine entsprechende **Widmung** durch alle Miteigentümer. **85**

Vor der **WRN 2015** sorgte die strenge Auffassung des OGH (vgl. va 4 Ob 108/12d), dass es zwingend einer Verbücherung auch des Zubehör-Wohnungseigentums bedürfe, andernfalls das vermeintliche Zubehör (im besten Fall) als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu beurteilen sei, für große Aufregung auf dem Immobilienmarkt. Denn eine enorme Zahl von Zubehörobjekten war, wenn auch mit regionalen Unterschieden, nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen. Nach § 5 Abs 3 S 3 WEG 2002 idF der WRN 2015 ist nun klargestellt, dass sich die **Eintragung** des Wohnungseigentums **im Grundbuch** auch auf das damit verbundene Zubehörowohnungseigentum erstreckt, sofern sich die rechtliche Zuordnung des Zubehörs zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (oder einer gerichtlichen Entscheidung iSd § 3 Abs 1 Z 2 bis 4 WEG 2002) im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder Nutzwertfestsetzung **eindeutig** ergibt. **86**

Pauschale Hinweise auf die Art des Zubehörs ohne weitere Individualisierung genügen nicht; die Objekte sind vielmehr in irgendeiner **87**

Form **planlich oder sonst zu spezifizieren**, somit gemäß dem sachenrechtlichen Spezialitätsgrundsatz eindeutig zu umschreiben. Aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden muss die Widmung des Zubehörobjekts in allen Facetten hervorgehen, also dessen Eigenschaft als Zubehör-Wohnungseigentum (und somit nicht als allgemeiner Teil der Liegenschaft), dessen dingliche Zuordnung zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt und auch dessen vorhergesehene Verwendung (OGH 5 Ob 208/18a). Mangelt es an einer solchen Zuordnung oder ist diese Zuordnung zweifelhaft oder widersprechen die Urkunden einander, so erstreckt sich die Wohnungseigentumsbegründung am Hauptobjekt nicht auch auf die als Zubehör (bloß) intendierten Nebenflächen oder Nebenräumlichkeiten. In diesem Fall entsteht daher kein Zubehör-Wohnungseigentum; die fraglichen Flächen und Räume bleiben allgemeine Teile der Liegenschaft (OGH 5 Ob 162/16h).

- 88** Für die **Übertragung** von Zubehörobjekten von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes sieht § 3 Abs 4 WEG 2002 idF der WRN 2015 insofern Erleichterungen vor, als die Übertragung nicht der Zustimmung auch der anderen Wohnungseigentümer bedarf.
- 89** Eine **Absonderung** des Zubehörs mit dinglicher Wirkung ist nur durch einen entsprechenden Vertrag, neuerliche Nutzwertfestsetzung und Einverleibung im Grundbuch möglich.
- 90** An **Kfz-Abstellplätzen** kann seit dem WEG 2002 **nicht mehr Zubehör-Wohnungseigentum** begründet werden. Kfz-Abstellplätze können, wenn ihre dingliche Zuordnung gewünscht ist, seither nur noch als eigene Wohnungseigentumsobjekte gewidmet werden. Zu beachten ist allerdings die Übergangsbestimmung des § 57 WEG 2002, die eine Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen noch bis zum Jahresende 2006 erlaubte. Vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 (bzw im Fall des § 57 bis Jahresende 2006) begründetes Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen bleibt nach der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 1 WEG 2002 aufrecht. Die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplatz bedarf nicht der Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertneufestsetzung ist entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.

## E. Allgemeine Teile der Liegenschaft

**Allgemeine Teile** der Liegenschaft sind § 2 Abs 4 WEG 2002 zufolge solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckwidmung einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entgegensteht. **91**

An allgemeinen Teilen der Liegenschaft **kann Wohnungseigentum nicht begründet werden**. Diese Untauglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich entweder aus der dem Liegenschaftsteil innewohnenden Zweckbestimmung (notwendig allgemeine Teile) oder aus der vereinbarten Widmung des an sich wohnungseigentumstauglichen Objekts (allgemeine Teile kraft Widmung oder „gewillkürt“ allgemeine Teile). **92**

### 1. Notwendig allgemeine Teile

Müssen Teile des Hauses auch von anderen Wohnungseigentümern benützt werden, um ihre individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzungsrechte auszuüben, handelt es sich um **notwendig allgemeine Teile**. Bei diesen stehen also schon ihre faktische Beschaffenheit und ihr objektiver **Zweck** einer ausschließlichen Benützung durch einen einzelnen Wohnungseigentümer entgegen, an ihnen kann daher Wohnungseigentum nicht begründet werden. Ein allgemeiner Teil muss dabei nicht notwendigerweise von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können. Die einer abweichenden Widmung entgegenstehende Notwendigkeit einer allgemeinen Benützung ist vielmehr auch (schon) dann gegeben, wenn nur ein Teil der Wohnungseigentümer – zur Ausübung ihrer individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzungsrechte – auf die Benützung des betreffenden Liegenschaftsteils angewiesen ist. **93**

Notwendig allgemeine Teile sind **beispielsweise** Stiegenhäuser, Gänge, Zufahrts-, Durchfahrts- und Zugangswege oder auch ein Kesselhaus oder ein Heizraum. **94**

Zu den notwendig allgemeinen Teilen zählt aber jedenfalls auch die gesamte „**Außenhaut**“ **des Gebäudes**, wie Außenmauern, Fassade und Dach, sowie die **statisch erforderlichen Strukturen** des Gebäudes, wie tragende Wände und Decken. **95**

## 2. Allgemeine Teile kraft Widmung

- 96** Es können aber auch andere Bereiche der Liegenschaft, die potenziell Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehörobjekte sein könnten, durch **Widmung** zu allgemeinen Teilen gemacht werden. Die Widmung von Räumen bzw Liegenschaftsteilen bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, sie erfolgt daher typischerweise bereits im Wohnungseigentumsvertrag. Nach der Rechtsprechung ist sie jedoch nicht zwingend formgebunden und kann daher im engen Rahmen des § 863 ABGB auch konkludent erfolgen. Auch für eine Umwidmung bedarf es grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
- 97** Allgemeine Teile kraft Widmung können **beispielsweise** – allen Wohnungseigentümern dienende – Gemeinschaftsräume (zB Waschküche, Fahrradabstellraum, Partyraum im Keller, Gemeinschaftssauna) sein. Selbst Wohnungen können durch Widmung zu allgemeinen Teilen werden; praktisch häufig ist dies im Fall von Hausbesorgerwohnungen. Kfz-Abstellplätze stehen nicht selten, wenn sie nicht als eigene Wohnungseigentumsobjekte gewidmet werden, zur allgemeinen Verfügung und sind dann ebenfalls allgemeine Teile der Liegenschaft. Und auch Gärten oder andere Frei- und Grünflächen können allgemeiner Teil sein oder aber bei entsprechender Widmung im Zubehörwohnungseigentum stehen. Die Widmung entscheidet also, ob Wohnungseigentum zu begründen ist oder ob mangels einer solchen Widmung ein allgemeiner Teil vorliegt.
- 98** Allgemeine Teile der Liegenschaft werden **bei der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst**; sie stehen im ideellen Miteigentum aller Wohnungseigentümer.

## 3. Nutzung allgemeiner Teile

- 99** **Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt**, diese Teile auch ohne vorherige Absprache mit den übrigen **zu benützen** (dazu Rz 346 ff). Das Ausmaß seines Gebrauchsrechts richtet sich dabei danach, ob die Sache eine unbeschränkte oder nur eine beschränkte Gebrauchsmöglichkeit gewährt. Ist die Gebrauchsmöglichkeit unbeschränkt (zB Spaziergänge im gemeinsamen Garten), so kann jeder Wohnungseigentümer diesen Gebrauch ausüben. Bei beschränkter Gebrauchsmöglichkeit (zB die Nutzung eines Abstellraums oder Fahrradkellers) kann der Wohnungseigentümer verfügbare allgemeine Teile derart gebrauchen, dass er den Gebrauch durch die anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt.

tigt. Ein Recht zu einer darüber hinausgehenden oder sogar ausschließlichen Benützung hat der Wohnungseigentümer nur, wenn ihm dieses Recht durch eine Benützungsvereinbarung oder durch eine gerichtliche Benützungsregelung eingeräumt ist (§ 17 WEG 2002; dazu Rz 350 ff).

## **F. Zentrale Personen und Personenmehrheiten im Wohnungseigentum**

### **1. Wohnungseigentümer**

**Wohnungseigentümer** ist nach § 2 Abs 5 S 1 WEG 2002 der Miteigentümer einer Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. In ihm als Rechtssubjekt bündelt sich also das doppelt dingliche Recht Wohnungseigentum (Miteigentum an der Liegenschaft und ausschließliches dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht am eigenen Wohnungseigentumsobjekt; zu seiner Rechtsstellung eingehend Kapitel VI, Rz 339 ff). **100**

### **2. Schlichter Miteigentümer**

Vor Inkrafttreten des WEG 2002 am 1. Juli 2002 konnte auf einer Liegenschaft neben dem Wohnungseigentum auch schlichtes Miteigentum bestehen. Neben den Wohnungseigentümern, denen ihr Objekt entsprechend den Regeln des WEG 1975 fix zugewiesen war, gab es in einem solchen „**Mischhaus**“ auch schlichte Miteigentümer, für die das nicht galt. **101**

Das WEG 2002 sieht dagegen die **obligatorische Wohnungseigentumsbegründung** an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumsartigen Objekten vor (§ 3 Abs 2; dazu Rz 170 f); Mischhäuser können daher nicht mehr neu entstehen. **102**

Bereits **bestehende Mischhäuser** ließ das WEG 2002 allerdings **unangestastet** (§ 56 Abs 4), jedenfalls solange nicht die weitere Begründung von Wohnungseigentum erfolgen soll. Es gibt daher auch heute noch Liegenschaften, auf denen nicht nur Wohnungseigentümer, sondern auch schlichte Miteigentümer eine Rolle spielen. **103**

### **3. Eigentümergemeinschaft**

Alle Wohnungseigentümer bilden zum Zwecke der Verwaltung der Liegenschaft die **Eigentümergemeinschaft** (§ 2 Abs 5 S 2 WEG 2002). **104**

- 105** Diese ist eine **juristische Person**, die im Umfang des § 18 Abs 1 und 2 WEG 2002 und damit in Angelegenheiten der **Verwaltung** der Liegenschaft rechtsfähig ist (zur Eigentümergemeinschaft und ihrer Rechtsfähigkeit eingehend Kapitel VIII, Rz 492 ff).

#### 4. Wohnungseigentumsbewerber

- 106** **Wohnungseigentumsbewerber** ist derjenige, dem schriftlich, wenn auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator **Wohnungseigentum** an einem bestimmt bezeichneten, wohnungseigentumstauglichen Objekt **zugesagt** wurde (§ 2 Abs 6 S 1 WEG 2002).
- 107** Die Zusage muss **schriftlich** sein. An ihren Wortlaut sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen; es genügt, wenn die Erklärung in ihrer Gesamtheit in diesem Sinn auszulegen ist (dazu noch Rz 273).
- 108** Dem **Schutz** des Wohnungseigentumsbewerbers hat das WEG 2002 einen eigenen Abschnitt gewidmet (9. Abschnitt; §§ 37 bis 44 WEG 2002; dazu eingehend Kapitel V, Rz 272 ff).

#### 5. Wohnungseigentumsorganisator

- 109** **Wohnungseigentumsorganisator** ist der Eigentümer oder außerbüchlerliche Erwerber der Liegenschaft, aber auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens besorgt, bei bezogenen Gebäuden derjenige, der die Wohnungseigentumsbegründung durchführt bzw an dieser in eigener Verantwortung beteiligt ist (§ 2 Abs 6 S 2 WEG 2002).
- 110** Mit dieser Definition wurde klargestellt, dass nicht jeder, der mit der Abwicklung des Bauvorhabens in irgendeiner Weise zu tun hat, also etwa der bloß ausführende Baumeister oder der die Verträge vorbereitende Rechtsanwalt, bereits Wohnungseigentumsorganisator ist (dazu noch Rz 274 ff). Dem Element der **Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit** kommt besondere Bedeutung zu.

#### 6. Miteigentumsbewerber

- 111** **Miteigentumsbewerber** ist der Erwerber im Falle der Begründung von **vorläufigem Wohnungseigentum** (Rz 59 f, 904 ff), sofern ihm vom Alleineigentümer, sei es auch bedingt oder befristet, Wohnungseigen-

tum an einem bestimmt bezeichneten Objekt **zugesagt** wurde (§ 2 Abs 6 S 3 WEG 2002). Auch hier bedarf es der **Schriftlichkeit**.

Auch der Miteigentumsbewerber kommt in den Genuss besonderer **Schutzvorschriften** (dazu Rz 915 ff). **112**

## 7. Eigentümerpartnerschaft

Eine **Eigentümerpartnerschaft** (§ 2 Abs 10 WEG 2002; zu dieser noch eingehend Kapitel VII, Rz 440 ff) wird von **zwei natürlichen Personen** gebildet, die gemeinsam – **je zur Hälfte** (§ 13 Abs 2 WEG 2002) – Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind. Die Partner sind also Eigentümer je eines halben Mindestanteils. **113**

Die (Hälfte-)Anteile der beiden Partner am Mindestanteil sind so **verbunden**, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen (§ 13 Abs 3 WEG 2002). Die Eigentümerpartnerschaft trägt also **gesamthandartige** Züge. **114**

Die Partner **haften** für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum **solidarisch** und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum **nur gemeinsam verfügen** (§ 13 Abs 4 WEG 2002). Im Rahmen der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft steht den Partnern nur eine **gemeinsame Stimme** zu (§ 13 Abs 5 WEG 2002). **115**

Soll von mehr als zwei Personen (gemeinsam) Wohnungseigentum an einem einzelnen Objekt erworben werden, muss zu diesem Zweck eine Gesellschaft (zB OG oder KG) gegründet werden. **116**

## 8. Verwalter

Dem **Verwalter** (zu diesem und seinen Rechten und Pflichten noch eingehend in Kapitel IX, Rz 548 ff) steht die **Verwaltung der Liegenschaft** zu (§ 20 Abs 1 WEG 2002). Er ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. **117**

Ihm steht im Rahmen der Verwaltung die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu (**gesetzliche Formalvollmacht**). Ist ein Verwalter bestellt, ist er das (klassische) **Organ der** **118**

juristischen Person **Eigentümergeinschaft** (§ 18 Abs 3 Z 1 lit a WEG 2002). Dennoch ist die Bestellung eines Verwalters **fakultativ**.

- 119**     **Außerhalb der Verwaltung** der Liegenschaft, insbesondere im Bereich der Verfügungen, hat der Verwalter **keinerlei** gesetzliche **Kompetenzen**.

## 9. Vorläufiger Verwalter

- 120**     Unter bestimmten Voraussetzungen kann durch das **Gericht** auch lediglich ein **vorläufiger Verwalter** bestellt werden (§ 23 WEG 2002; dazu noch Rz 615 f).

## 10. Eigentümerversorger

- 121**     Aus dem Kreis der Wohnungseigentümer kann eine natürliche Person zum **Eigentümerversorger** bestellt werden (§ 22 WEG 2002; dazu noch Rz 608 ff). Der Eigentümerversorger vertritt die Eigentümergemeinschaft (vgl § 18 Abs 3 Z 1 lit c WEG 2002) gegenüber dem bestellten **Verwalter**, soweit sich dieser in einem **Interessenkonflikt** gegenüber der Gemeinschaft befindet.
- 122**     Die Funktionsperiode des Eigentümerversorgers ist (anders als jene des Verwalters) gesetzlich auf **zwei Jahre** beschränkt; eine Wiederbestellung ist zulässig.

# G. Der wohnungseigentumsrechtliche Miteigentumsanteil

## 1. Nutzfläche

- 123**     Die **Nutzfläche** ist § 2 Abs 7 WEG 2002 zufolge die gesamte **Bodenfläche** eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärke sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörungsobjekte sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.
- 124**     **Keller- und Dachbodenräume** sind also (nur) dann zu berücksichtigen, wenn sie ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Geschäftszwecke

geeignet sind. Es kommt dafür also auf die objektive Eignung, nicht auf die tatsächliche Nutzung an.

Eine **Loggia** ist, **anders als** ein **Balkon**, in die Nutzfläche einzurechnen. Unter einer „Loggia“ ist ein nach vorn offener, von seitlichen Wänden, einem Boden und einer Decke begrenzter Raum (also ein zumindest fünfseitig umbauter Raum) zu verstehen, der meist in das Gebäude eingeschnitten ist und dessen nach außen freie Öffnung durch ein Geländer oder eine Brüstung abgegrenzt ist (OGH 5 Ob 170/16k). **125**

Die Nutzfläche wird in Quadratmetern angegeben. Die Berechnung erfolgt grundsätzlich aufgrund des behördlich genehmigten **Bauplans**; nach dem **Naturmaß** nur dann, wenn die Berechnung auf der Grundlage des Plans nicht möglich ist oder die Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3% nachgewiesen wird (§ 7 WEG 2002). **126**

Die Nutzflächenermittlung erfolgt anhand der Bodenfläche, eine bestimmte **Mindestraumhöhe** ist **nicht vorausgesetzt**. Daher zählt auch bei der Nutzflächenermittlung von Wohnungen mit schrägen Wänden und Dachschrägen nur die Bodenfläche; die Ermittlung der Naturmaße hat somit in Höhe des Fußbodens zu erfolgen und die Raumhöhe ist nicht zu berücksichtigen (OGH 5 Ob 170/16k mwN). **127**

## 2. Nutzwert

Der **Nutzwert** ist die **Maßzahl**, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im **Verhältnis zu** den Werten der **anderen Wohnungseigentumsobjekte** der Liegenschaft bezeichnet wird (§ 2 Abs 8 WEG 2002). **128**

Er ergibt sich aus der **Nutzfläche** des Objekts und aus **Zuschlägen oder Abstrichen** für werterhöhende oder wertmindernde Eigenschaften desselben (§ 8 Abs 1 S 2 WEG 2002; zur Nutzwertberechnung und zu den unterschiedlichen Methoden seiner Festsetzung noch eingehend Rz 213 ff). Zuschläge und Abschläge sind insbesondere für die Zweckbestimmung (Widmung; zB: Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit? – einem Geschäftslokal wird typischerweise ein höherer Nutzwert zugeordnet), die Stockwerkslage (zB: Kellerwohnung oder Penthouse? Aufzug oder nicht?), die Lage innerhalb eines Stockwerks (zB: Sonnenseite oder Schattenseite?) und die Ausstattung mit Balkonen, Terrassen und/oder Zubehör (Garten, Kellerabteil) vorzunehmen. **129**

- 130** Er ist in einer **ganzen Zahl** auszudrücken; Teilbeträge unter 0,5 sind abzurunden und solche ab 0,5 aufzurunden (§ 8 Abs 1 S 1 WEG 2002).
- 131** Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts ist mit dem **Verkehrswert** desselben, der vom Markt bestimmt wird, **nicht vergleichbar** und hat eine ganz andere Funktion. Der Verkehrswert stellt eine isolierte „Außenbewertung“ des Objekts dar, wohingegen es sich beim Nutzwert um einen gebäude- bzw liegenschaftsimmanenten Wertmesser handelt (OGH 3 Ob 11/04w).
- 132** Der Nutzwert **bestimmt die Größe des Mindestanteils** (Miteigentumsanteils) und ist daher für die Aufteilung der Aufwendungen sowie für das Gewicht des „Stimmrechts“ des Wohnungseigentümers bei der Willensbildung entscheidend.

### 3. Mindestanteil

- 133** Der **Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil** an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem **bestimmten Wohnungseigentumsobjekt** erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des konkreten Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (§ 2 Abs 9 WEG 2002).
- 134** Der Mindestanteil wird daher durch einen **Bruch** ausgedrückt. Im Zähler steht der Nutzwert des jeweiligen Objekts, im Nenner die Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (Nutzwertverhältnis). Beträgt der vom Sachverständigen ermittelte Nutzwert des Objekts 128 und die Summe aller Nutzwerte auf der Liegenschaft 3620, so ist der diesem Objekt zugeordnete Mindestanteil (Miteigentumsanteil) <sup>128/3620</sup>.
- 135** Der **Begriff „Mindestanteil“** ist vor dem Hintergrund der geltenden Rechtslage **missverständlich**. Das darin zum Ausdruck kommende Erfordernis einer *Mindestgröße* bezieht sich nicht etwa auf generelle, von der konkreten Liegenschaft losgelöste Vorgaben für die Größe eines Miteigentumsanteils oder für die Anzahl an Nutzwerten. Dieser Begriff erklärt sich vielmehr daraus, dass bis zur Schaffung des WEG 2002 die Begründung von sogenanntem „gemischtem Wohnungseigentum“ in der Form möglich war, dass nur an einem Teil der wohnungseigentums-tauglichen Räumlichkeiten Wohnungseigentum, an den übrigen Teilen aber nur schlichtes Miteigentum begründet wurde. Eine solche partielle Wohnungseigentumsbegründung setzte voraus, dass der mit dem Woh-