

Frage der Abgeschlossenheit eines WE – Objekts, immolex 2008, 204; *Prader*, Der Wohnungseigentumsmieter, immolex 2010, 202; *Prader*, Zu den Auswirkungen der „Zubehör-Rechtsprechung“ im Wirtschaftsrecht, immolex 2013, 166; *Prader/Malaun*, Zur Frage der Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an Verfügungsakte im WEG, immolex 2008, 134; *Prader/Markl*, Zur Kurzzeitvermietung in Wohnungseigentumsanlagen, Zak 2014/620; *Prader*, Verflucht: Wohnungseigentumsobjekt oder Zubehör, immolex 2016, 250; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65; *Scherthanner*, Der Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentumsrecht – Was ändert sich durch das neue WEG 2002? immolex 2002, 208; *Stabentheiner*, Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick, immolex 2002, 163; *Stabentheiner*, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006 (2. Teil), wobl 2006, 277; *Stabentheiner*, Wohnrechtliche Glanzlichter aus dem Regierungsprogramm, immolex 2014, 148; *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖJZ 1994, SNr 1, 27; *Wachter*, Wohnungseigentumsrechtliche Probleme im Zusammenhang mit der Hausbesorgerwohnung, JBl 1978, 18; *Würth*, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57; *Würth*, Zubehör und Nutzwertfestsetzung, ImmZ 1980, 115; *Würth*, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118.

Übersicht

	Rz
I. Regelungsgegenstand	1
II. Wohnungseigentum und vorläufiges Wohnungseigentum (Abs 1)	2
III. Wohnungseigentumsobjekte (Abs 2)	7
A. Wohnungen	8
B. Sonstige selbständige Räumlichkeit	14
C. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	21
IV. Zubehörwohnungseigentum (Abs 3)	27
V. Allgemeine Teile der Liegenschaft (Abs 4)	32
VI. Wohnungseigentümer (Abs 5)	36
VII. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator (Abs 6)	39
A. Wohnungseigentumsbewerber	39
B. Wohnungseigentumsorganisator	45
VIII. Nutzfläche (Abs 7)	52
IX. Nutzwert (Abs 8)	57
X. Mindestanteil (Abs 9)	59
XI. Eigentümerpartnerschaft (Abs 10)	61

I. Regelungsgegenstand

- Die Bestimmung des § 2 enthält **Definitionen** zu den wichtigsten Begriffen des Wohnungseigentumsgesetzes. Gegliedert in zehn Absätze werden die Begriffe Wohnungseigentum, vorläufiges WE (Abs 1); WE-Objekte, Zubehör und allgemeine Teile der Liegenschaft (Abs 2–4); Wohnungseigentümer, Miteigentümer, Eigentümergemeinschaft (Abs 5); WE-Bewerber, WE-Organisator, Miteigentumsbewerber (Abs 6), Nutzfläche (Abs 7), Nutzwert (Abs 8), Mindestanteil (Abs 9) und Eigentümerpartnerschaft (Abs 10) erklärt.

II. Wohnungseigentum und vorläufiges Wohnungseigentum (Abs 1)

- Unter WE versteht man die untrennbare Verbindung eines **ideellen Miteigentumsanteils** an einer Liegenschaft mit einem **servitutsähnlichen Nutzungsrecht**¹ an einem bestimmten WE-Objekt.² Im Gegensatz zum Eigentum an Gebäudeteilen³ steht dem Wohnungseigentümer somit nur ein dingliches Nutzungsrecht, nicht aber das Eigentum am WE-Objekt zu. Dennoch

1 5 Ob 112/08v immolex-LS 2008/67 = wobl 2008/119 = MietSlg 60.406.

2 5 Ob 59/83 EvBl 1985/35 = MietSlg 36.612.

3 RGBl 1879/50; vgl *Gruber/Sprohar-Heimlich* in *Schwimann/Kodek*⁴ § 843 ABGB Rz 17.

ist der Wohnungseigentümer im MRG in vielen Belangen auch hinsichtlich der ihm zugeordneten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit einem Eigentümer gleichgestellt oder seiner Stellung angenähert. Die ausschließliche Nutzung bezieht sich nur auf das WE-Objekt selbst und das diesem Objekt allenfalls zugeordnete Zubehör.

Der Erwerb der dinglichen Rechtsposition des WE setzt gem § 5 Abs 3 Satz 1 eine auf einem gültigen Titel beruhende **Einverleibung im Grundbuch** voraus.⁴ **3**

Unter **Liegenschaft** iSd § 1 WEG ist der jeweilige Grundbuchskörper mit den darauf befindlichen Bauwerken zu verstehen.⁵ Ein WE-Objekt muss sich stets zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden.⁶ WE kann gem § 6a BauRG auch an einem Baurecht begründet werden. Die Bestimmungen des WEG finden auf dieses **Baurechts-WE** „sinngemäß“ Anwendung. Unter „sinngemäßer“ Anwendung versteht man eine nach Sinn und Zweck der verwiesenen Normen bereinigte Anwendung der Verweisungsnorm.⁷ Im vorliegenden Fall erfordert dies, dass die im WEG enthaltenen Bezüge zum Liegenschaftseigentum durch das Baurecht ersetzt werden. Ist beispielsweise nach den Normen des WEG die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers erforderlich, so ist beim Baurechts-WE die Zustimmung des Baurechtsberechtigten maßgebend. Für die Rechtsbeziehung zum Liegenschaftseigentümer sind hingegen ausschließlich die Bestimmungen des BauRG und des Baurechtsvertrages anzuwenden.⁸ Eine Begründung von WE an nicht verbücherten Liegenschaften oder Superädifikaten ist hingegen ausgeschlossen.⁹ **4**

Der Wohnungseigentümer ist berechtigt über seinen ideellen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft **frei zu verfügen**. Er ist daher auch zur Veräußerung des WE-Objekts, sowie zur Begründung von dinglichen Lasten an diesem berechtigt. Weiters steht ihm ein dingliches Recht auf ausschließliche Nutzung eines WE-Objekts (umfasst ist regelmäßig nur der Innenraum des Objekts) und gemeinschaftliche Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zu. Auch hinsichtlich des dinglichen Nutzungsrechts am WE-Objekt ist der Wohnungseigentümer zur Begründung anderer dinglicher Rechte,¹⁰ schuldrechtlicher Benützungsrechte¹¹ und Bestandrechte¹² berechtigt. **5**

Dingliche Rechte, die bereits vor Begründung des WE auf der gesamten Liegenschaft haften, bleiben auch nach der Begründung des WE an jedem Miteigentumsanteil gesichert.¹³ Eine Löschung hinsichtlich jener Miteigentumsanteile, an denen sie nicht ausgeübt werden können, kommt nur mit Zustimmung des Servitutberechtigten in Frage. Deren Verweigerung kann nicht als Schikane gewertet werden. Die Begründung von Grunddienstbarkeiten (**Real-servitut**) ist nur dann zulässig, wenn sich ihr Ausübungsrecht auf das ausschließliche Nut-

4 8 Ob 530/77 MietSlg 29.044; LGZ Graz 3 R 268/80 MietSlg 32.475.

5 1 Ob 750/80 MietSlg 33.450; 5 Ob 78/93 wobl 1994/64 (*Call*); 5 Ob 41/94 wobl 1994/65 (*Call*); 5 Ob 137/17h immolex 2017, 319 (*Punt*); 5 Ob 125/17v immolex 2017, 351 (*Prader*).

6 5 Ob 41/94 wobl 1994/65 (*Call*); 5 Ob 137/17h. immolex 2017, 319 (*Punt*); 5 Ob 125/17v immolex 2017, 351 (*Prader*).

7 Bydlinski, Methodenlehre² (1991) 458f.

8 Palten, Wohnungseigentum Rz 22ff.

9 AA Pittl § 5 Rz 5.

10 ZB Wohnungsgebrauchsrecht: 5 Ob 157/08m immolex 2009/61 (*Edelhauser*); 5 Ob 11/13y immolex 2014/91 (*Limberg*); NZ 2014/136 (*Hoyer*).

11 5 Ob 71/09s immolex 2010/5 (zust *Prader*) = wobl 2010/97 = MietSlg 61.446; auch konkludent 5 Ob 84/15m immolex 2015/10 (*Böhm*).

12 5 Ob 138/08t immolex-LS 2009/5 = wobl 2010/32 = MietSlg 60.414; 5 Ob 173/15z.

13 7 Ob 350/97i immolex 1998/138 = NZ 1999, 122 (Servitut/Wohnrecht).

zungs- und Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers beschränkt.¹⁴ Dienstbarkeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft können nur mit Zustimmung aller Miteigentümer begründet werden.¹⁵ Da zwischen den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft eine den nachbarschaftsrechtlichen Immissionsschutz gestaltende Sonderrechtsbeziehung besteht, sie einander versprochen haben, die ausschließliche Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu dulden, steht dem Wohnungseigentümer § 364 Abs 2 ABGB nur bei Immissionen zu, die durch eine nicht verkehrsübliche oder nicht der vertraglichen Sonderbeziehung entsprechende Nutzung des Nachbarobjekts hervorgerufen werden.¹⁶ Ein Wohnungseigentümer kann die Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB nicht nur gegen einen Dritten, sondern auch gegen einen anderen Wohnungseigentümer zur Abwehr jedes unberechtigten Eingriffs in das Eigentumsrecht geltend machen.¹⁷

- 6 Unter „**vorläufigem Wohnungseigentum**“ versteht man ein beschränktes Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft, das auf Grundlage einer schriftlichen Errichtungserklärung (Wohnungseigentumsstatut) begründet wird (vgl § 45).

III. Wohnungseigentumsobjekte (Abs 2)

- 7 **Selbständiges WE**, das zur ausschließlichen Benützung des Raumes berechtigt, kann gem § 2 Abs 2 nur an Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge begründet werden.

A. Wohnungen

- 8 Eine Räumlichkeit ist nur dann als **Wohnung** iSd § 2 Abs 2 zu qualifizieren, wenn sie nach der Verkehrsauffassung zur Erfüllung des individuellen **Wohnbedürfnisses** des Menschen, nämlich zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet ist.¹⁸ Durch das Abstellen auf die Erfordernisse einer modernen Wohnkultur aus Sicht eines durchschnittlichen Betrachters wird deutlich, dass es eine qualitative Mindestschwelle geben muss. Da mit dem WEG 2002 das Verbot der Begründung von WE an „Substandardwohnungen“ aufgegeben wurde, sind aber an die Ausstattungserfordernisse keine hohen Anforderungen zu stellen.¹⁹
- 9 Eine Qualifikation als selbständiges WE-Objekt setzt weiters voraus, dass es sich um einen **baulich abgeschlossenen** Bereich handelt.²⁰ Die Abgeschlossenheit nach allen Seiten wird im allgemeinen Verkehr üblicherweise durch die Errichtung von Mauern erreicht.²¹ Besteht auf einer Seite lediglich eine Abgrenzung durch ein Gitter, so liegt kein WE-taugliches Objekt vor.²² Rollläden, Schiebegitter/-tore und Glaswände die vom Boden bis zur Decke reichen, gelten hingegen als baulich abgeschlossen.²³ WE-Objekte müssen sich stets zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden.²⁴

14 5 Ob 138/08t immolex-LS 2009/5 = wobl 2010/32 = MietSgl 60.414.

15 5 Ob 21/08m wobl 2008/90 (Call/Hausmann).

16 5 Ob 173/15z.

17 5 Ob 84/15m immolex 2015/10 (Böhm).

18 5 Ob 32/87 MietSgl 40.632/14.

19 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 MRG Rz 12.

20 6 Ob 755/80 MietSgl 33.451/26 (Freischwimmbecken); 5 Ob 91/85 SZ 58/197; 5 Ob 21/88 MietSgl 40.629.

21 5 Ob 52/14d wobl 2014/118.

22 VwGH 2327/79 MietSgl 31.926; VwGH 1718/80 MietSgl 32.474; Würth in Rummel² § 1 WEG Rz 3; aA offensichtlich Call, ImmZ 1979, 343 (345).

23 5 Ob 160/01t MietSgl 53.490.

24 5 Ob 52/14d wobl 2014/118.

Fraglich ist, ob die Räume einer Wohnung auch eine **bauliche Einheit** bilden müssen.²⁵ Die hM stellt einerseits auf die Bestimmungen der Bauordnungen und hilfsweise auf die Verkehrsauffassung ab.²⁶ So ist bspw. die Absonderung von Nebenräumen für zulässig eingestuft worden, während dies für die Wohnräume abgelehnt wurde.²⁷ 10

Als notwendig „**selbständiger Teil eines Gebäudes**“ hängt die WE-Tauglichkeit auch davon ab, ob das Objekt der **ausschließlichen Benützbarkeit** des Wohnungseigentümers dient. Muss der Benützer einer Wohnung nicht nur die Treppe und den als „Eingang im Erdgeschoß“ bezeichneten Bereich, sondern auch eine Diele im Erdgeschoß durchqueren, die mit Bad, WC und 3 Zimmern einer anderen Wohnung verbunden ist, so liegt keine selbständige Wohnung iSd § 2 Abs 2 vor.²⁸ Dasselbe wurde auch bei einem Zugangsweg zu einem Heizraum einschließlich Absperr- und Regelungseinrichtung²⁹ und bei einem Spitzboden inkl Kamintürchen und SAT-Anlage sowie einziger Zugang für weitere Dachbodenteile³⁰ judiziert. Im Fall eines auf einer Terrasse gelegenen Kehrtürchens, welches vom Rauchfangkehrer viermal jährlich inspiziert bzw. gekehrt werden muss, wurde hingegen die WE-Fähigkeit des Objekts bejaht.³¹ Im Sinne eines beweglichen Systems ist mit *T. Hausmann* zu unterscheiden, ob der betreffende Liegenschaftsteil von Wohnungseigentümern zur Ausübung ihrer Nutzungsrechte, oder von der Eigentümergemeinschaft durch Dritte/Professionisten zur Erledigung ihrer Verwaltungsagenden genutzt werden müssen.³² Je eher diese Nutzung nur durch die Eigentümergemeinschaft für laufende Arbeiten und je geringer die räumliche und zeitliche Inanspruchnahme wäre, desto eher wäre die WE-Tauglichkeit zu bejahen.³³ 11

Eine weitere Voraussetzung für die Begründung von WE besteht darin, dass es sich um eine von der Grundgrenze, allgemeinen Teilen oder über die dem WE-Objekt zugehörigen Liegenschaftsteile **begehbare Fläche** handeln muss. Dies ergibt sich bereits aus der für das Zubehör normierten Regelung des § 2 Abs 3 WEG.³⁴ Die Begründung von WE setzt hingegen nicht voraus, dass das WE-Objekt schon errichtet ist, da Gegenstand des WEG nicht das Gebäude, sondern das bewilligte Bauvorhaben ist.³⁵ 12

Nach hM gelten nicht nur „selbständige Teile eines Gebäudes“, sondern auch **ganze Gebäude** als solche als WE-tauglich.³⁶ Freiflächen können Bestandteile von WE-Objekten sein, soweit 13

25 Für die Voraussetzung einer baulichen Einheit: *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*⁴ § 2 MRG Rz 10; differenzierend *Würth* in *Rummel*³ § 2 WEG Rz 7; aA *Klang* in *Klang*² 1167; *Faistenberger/Barta/Call* § 1 WEG 1975 N 21.

26 *Würth* in *Rummel*³ § 1 WEG Rz 3; *Palten*, Wohnungseigentum Rz 7; auch LGZ Graz 3 R 261/90 MietSlg 42.428.

27 5 Ob 32/87 MietSlg 40.632/14; LGZ Wien 41 R 54/87 MietSlg 39.357 (WC).

28 LGZ Graz 3 R 261/90 MietSlg 42.428; so ähnlich auch 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501.

29 5 Ob 188/97 a immolex 1998/10 = MietSlg 49.481; 5 Ob 113/95 wobl 1998/116 (*Call*) = MietSlg 48.465; 5 Ob 171/12 a wobl 2013/98 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 64.424.

30 5 Ob 245/04 x immolex 2005/110 = wobl 2005/81 = MietSlg 57.447; vgl auch 5 Ob 135/07 z wobl 2008/9 (*Call*) = immolex 2008/28 = MietSlg 59.189.

31 10 Ob 19/12 k immolex 2012/87 (krit *Prader*) = wobl 2013/29 = MietSlg 64.422.

32 *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*⁴ § 2 WEG Rz 11 d.

33 *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*⁴ § 2 WEG Rz 11 d.

34 5 Ob 435/97 z wobl 1998/175 = MietSlg 49.482 (Zugang durch die Hausbesorgerwohnung).

35 5 Ob 54/95 wobl 1996/73 (*Call*); 5 Ob 188/97 a immolex 1998/10 = MietSlg 49.481.

36 VwGH 1891/74 MietSlg 29.777/5; 5 Ob 15, 16/78 MietSlg 30.561/28 (Bungalowsiedlung); 5 Ob 132/95 immolex 1997/30 = wobl 1997/73 = MietSlg 48.484 (Reihenhäuser).

sie baulich abgeschlossen sind (zB Balkon, Terrasse).³⁷ Offene Vorplätze von Garagen sind nicht Bestandteil des WE-Objekts Garage.³⁸

B. Sonstige selbständige Räumlichkeit

- 14 Der Rechtsbegriff „**sonstige selbständige Räumlichkeit**“ wird in § 2 Abs 2 WEG 2002 als baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes definiert, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Beispielfhaft werden **selbständige Geschäftsräume** oder **Garagen** genannt.
- 15 Für die Wohnungseigentumstauglichkeit eines sonstigen selbständigen Objektes wird daher auf drei Tatbestandselemente abgestellt, die kumulativ vorliegen müssen: Baulich abgeschlossen, selbständiger Teil eines Gebäudes und erhebliche wirtschaftliche Bedeutung.
- 16 Als **baulich abgeschlossen** gilt eine „Räumlichkeit“, wenn es sich um ein nach allen Seiten, also auch nach oben abgeschlossenes Gebilde handelt.³⁹ Dabei ist nach hM eine visuelle, nicht ohne größere Kraftanstrengung zu entfernende Abtrennung erforderlich. Zureichend sind jedenfalls Rollläden und Schiebegittertore, die vom Boden bis zur Decke reichen, und massive Glaswände.⁴⁰
- 17 Das Tatbestandselement der **Selbständigkeit** setzt, wie im Falle des Wohnung (vgl oben Rz 11) notwendig voraus, dass das Objekt zur **ausschließlichen Benützbarkeit** durch den Wohnungseigentümer geeignet ist. Durchgangsräume, die andere Wohnungseigentümer zur Ausübung ihrer Nutzungsrechte benötigen, gelten somit nicht als selbständig.⁴¹ Dies gilt etwa für einen Zugangsweg zu einem Heizraum samt Absperr- und Regeleinrichtungen.⁴²
- 18 Die Wortfolge „**erhebliche wirtschaftliche Bedeutung**“ wurde erst durch das WEG 2002 in das Wohnungseigentumsgesetz aufgenommen. Inhaltlich entspricht diese Regelung aber der bereits gem § 1 WEG 1975 entsprechenden Bestimmung.⁴³ Grundsätzlich kommt nach dieser Einschränkung nur solchen Räumlichkeiten Wohnungseigentumstauglichkeit zu, an denen nach der Verkehrsauffassung ein gewisses Mindestmaß an wirtschaftlicher Autarkie besteht. Dies wurde von der Rechtsprechung etwa bei Abstellräumen oder Waschräumen mit einem WC verneint.⁴⁴ Im Falle einer Widmung als „Lagerraum“ wird in der Rechtsprechung insb auf die Größe des Objektes abgestellt. So wurde schon nach der alten Rechtslage ein Lageraum von knapp 40m² als ausreichend, ein solcher von knapp 7m² hingegen nicht als wohnungseigentumstauglich bewertet.⁴⁵ Rechtstheoretische Grundlage für diese Entscheidungen ist die Erkenntnis, dass die Eignung von selbständigen Räumlichkeiten als wohnungseigentumstaug-

37 5 Ob 141/16w immolex 2017, 216 (Prader) = wobl 2017, 393 = EvBl-LS 2017/137.

38 5 Ob 141/16w immolex 2017, 216 (Prader) = wobl 2017, 393.

39 Vgl oben Rz 9; 6 Ob 755/80 MietSlg 33.451/26 (Freischwimmbcken keine Räumlichkeit); T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 13.

40 5 Ob 160/01t MietSlg 53.490.

41 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501.

42 5 Ob 188/97a immolex 1998/10 = MietSlg 49.546.

43 Würth in Rummel² § 1 WEG 1975 Rz 3; diesem folgend Ofner in Schwimann² § 1 WEG 1975 Rz 5.

44 LGZ Wien 41 R 145/83 MietSlg 35.599.

45 5 Ob 2220/96y wobl 1997/24 (kritisch Call) = MietSlg 48.474 = NZ 1997, 259/393 [Hoyer]; 5 Ob 47/00y wobl 2000/128 (Call): Magazinräumlichkeiten zwischen 1,3 und 6,5m² nicht WE-tauglich = immolex 2000/162. Vgl auch 5 Ob 129/07t wobl 2007/132 (Call): Abstellraum mit 3m² + 1.124m² Garten nicht WE-tauglich; 5 Ob 175/07g wobl 2008/36 (Call): 3 Räume zwischen 3–4,5m² nicht WE-tauglich; 5 Ob 205/17h immolex 2018, 149: Lageraum 8,74m² nicht WE tauglich.

liche Objekte nach der Verkehrsauffassung zu bestimmen ist.⁴⁶ Die erhebliche wirtschaftliche Bedeutung ist daher nach der Lage des konkreten Einzelfalls zu beurteilen.⁴⁷ In diesem Sinne entschied der OGH, dass ein Raum in der Größe von 3 m², in dem ein Bankomat aufgestellt war, als wohnungseigentumstaugliches Objekt zu qualifizieren ist.⁴⁸ Durch das Abstellen auf die Verkehrsauffassung⁴⁹ ist auf die konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Nahebereich der Objekte, abzustellen. So ist etwa bei der Beurteilung kleiner Lagerräume zu berücksichtigen, ob sich das Objekt in einem ländlichen, kleinstädtischen, oder innerstädtischen Bereich befindet. Anders als in ländlicher Umgebung, kann bei innerstädtischer Lage eine selbständige wirtschaftliche Bedeutung im Regelfall auch bei kleinen Lagerräumen bejaht werden, da aufgrund der großen Zahl von Geschäften und Gastronomielokalen und den exorbitanten Geschäftsraumieten ein hoher Bedarf an externen, zusätzlichen Lagerflächen besteht.

Für den Begriff des „**selbständigen Geschäftsraumes**“ fehlt eine Legaldefinition. Im Sinne der mietrechtlichen Rechtsprechung (vgl § 16 MRG Rz 24) liegt ein „Geschäftsraumobjekt“ vor, wenn es aufgrund einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer für einen geschäftlichen Zweck verwendet werden soll und dafür nach seiner baulichen Ausgestaltung auch geeignet ist.⁵⁰ Auch eine gemischte Widmung als Wohnung und für Geschäftszwecke ist zulässig.⁵¹ **19**

Unter dem Begriff „**Garage**“ versteht man einen selbständigen, in sich geschlossenen Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen.⁵² Größe, Lage im Gebäude⁵³ und Anzahl der Stellplätze sind für die Beurteilung der WE-Tauglichkeit unerheblich, wenn die gesamte Räumlichkeit als einheitliches WE-Objekt und nicht als allgemeiner Teil der Liegenschaft gewidmet wird.⁵⁴ **20**

C. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Ein **Abstellplatz** für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch **Bodenmarkierung** – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet⁵⁵ und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit auch geeignet ist. Der Abstellplatz kann sowohl im Inneren eines Gebäudes als auch im Freien gelegen sein. **21**

Bodenflächen gelten dann als „**deutlich abgegrenzt**“, wenn sie in der Natur durch gut sichtbare, nicht leicht entfernbare Gebilde wie etwa Hecken, Zäune, gemauerte Randsteine und Steher oder Markierungen eingegrenzt sind. Leicht abwaschbare, entfernbare Markierungen mit Kreide sind hingegen nicht ausreichend.⁵⁶ Aus Gründen der notwendigen Zuordenbarkeit der einzelnen Abstellplätze fordert Würth eine feststehende Bezeichnung der Abstellflächen.⁵⁷ **22**

46 5 Ob 129/07 t wobl 2007/132 (Call) = immolex 2008/20 = MietSlg 59.385; 5 Ob 167/08 g immolex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407.

47 5 Ob 129/07 t wobl 2007/132 (Call) = immolex 2008/20 = MietSlg 59.385; 5 Ob 167/08 g immolex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407.

48 5 Ob 196/01 m wobl 2003/30 (Call) = MietSlg 53.492.

49 Vgl dazu 5 Ob 196/01 (Bankomatraum 3 m²) wobl 2003/30 (Call) = MietSlg 53.492.

50 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 16.

51 5 Ob 224/15 z immolex-LS 2016, 240 (Kothbauer) = wobl 2016/240.

52 Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig² § 2 WEG Rz 7.

53 4 Ob 557/79 MietSlg 32.473 und 5 Ob 35/80 MietSlg 33.452/15 (Keller).

54 4 Ob 557/79 MietSlg 32.473; LGZ Wien 41 R 262/81 MietSlg 33.453/33; LGZ Wien 41 R 145/83 MietSlg 35.598; 5 Ob 22/85 MietSlg 37.610/19; LGZ Wien 46 R 1081/99 g, 46 R 1082/99 d wobl 2000/61 (Bittner); vgl aber 5 Ob 109/09 d immolex-LS 2010/17 = MietSlg 61.525: 5 verstreute Plätze in einem Gebäude mit insgesamt 36 Stellflächen.

55 5 Ob 37/13 x immolex-LS 2013/65 = wobl 2014/5 = MietSlg 65.455 = ZRB 2013, 187 (Seeber-Grimm).

56 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 20.

57 Würth, wobl 2002, 118.

- 23 Eine weitere Voraussetzung für die WE-Tauglichkeit ist die **ausschließliche Widmung** als Kfz-Abstellplatz.⁵⁸ Dies schließt neben der Benützung als Kfz-Abstellplatz auch die Nutzung für nicht ins Gewicht fallende Hilfsfunktionen (Lagerung von Autoreifen, Waschutensilien, Werkzeug) mit ein.⁵⁹
- 24 Der Abstellplatz muss zudem nach **Größe, Lage und Beschaffenheit** für diesen Zweck geeignet sein. Als Mindestgröße ist dabei auf den Platzbedarf eines einspurigen Kfz abzustellen.⁶⁰ Im Falle eines nur die Mindestgröße aufweisenden Stellplatzes wird von der Rsp die konkludente Einräumung eines geringfügigen Mitbenützungsrechts am „Nachbarplatz“ angenommen.⁶¹ Eine Größenbeschränkung ist dem WEG nicht zu entnehmen.⁶² **Lage und Beschaffenheit** des Abstellplatzes müssen ein gefahrloses Erreichen und Abstellen des Kfz ermöglichen.⁶³ Dabei ist auch – ohne ausdrücklichen Hinweis im Gesetz – auf die Verkehrsauffassung abzustellen.⁶⁴
- 25 Die Wohnungseigentumsbegründung an einem Kfz-Stellplatz ist ausgeschlossen, wenn die Fläche zugleich ausschließlicher Zugang zu einem Wohnungseigentumsobjekt⁶⁵ oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist, auf dessen Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind.⁶⁶ Der Wohnungseigentumsbegründung steht hingegen nicht entgegen, wenn einige Abstellplätze den Zugang zu den dahinter liegenden Wohnungen ermöglichen. Aufgrund der klaren gesetzlichen Regelung ist für Kfz-Abstellplätze gerade keine „baulichen Abgeschlossenheit“, sondern nur eine deutlich abgegrenzten Bodenfläche erforderlich.⁶⁷
- 26 Gemäß § 2 Abs 2 letzter Halbsatz idF der WRN 2006 ist eine **Stellfläche**, etwa aus Metall, die zu einer **technischen Vorrichtung** zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, einer Bodenfläche gleichzuhalten. **Parkwippen** oder **Stapelparker** sind daher als Kfz-Abstellplätze wohnungseigentumstauglich, wenn dem Wohnungseigentümer eine bestimmte Stellfläche zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet wird.⁶⁸ Dabei ist es ausreichend, wenn darauf zumindest ein **einspuriges Fahrzeug** geparkt werden kann.⁶⁹ Erfolgt hingegen keine fixe Zuordnung von Stellplätzen, so kann die Stellfläche nur als allgemeiner Teil gewidmet werden.⁷⁰

IV. Zubehörwohnungseigentum (Abs 3)

- 27 **Zubehörwohnungseigentum** ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere mit dem WE-Objekt **baulich nicht verbundene** Teile der Liegenschaft wie etwa Keller- oder

58 Vgl ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 34.

59 ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 8.

60 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

61 5 Ob 71/09s immolex 2010/5 (zust Prader) = wobl 2010/97 = MietSlg 61.446.

62 Würth, wobl 2002, 118 (118); aA T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 22 mit Hinweis auf § 5 Abs 2.

63 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 22; vgl auch ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

64 Call, wobl 2002, 110 (111).

65 5 Ob 311/03a wobl 2004/74 = MietSlg 56.470; 5 Ob 138/12y immolex 2013/24 (Prader) = wobl 2013/60 (Bittner); Würth, wobl 2002, 118 mH auf eine die Wohnungseigentumstauglichkeit ausschließende notwendige Verwendung als Gehweg.

66 5 Ob 113/95 wobl 1998/116 (Call) = MietSlg 48.465; einschränkend 10 Ob 19/12k immolex 2012/87 (krit Prader) = wobl 2013/29 = MietSlg 64.422; 5 Ob 138/12y immolex 2013/24 (Prader) = wobl 2013/60 (Bittner).

67 5 Ob 138/12y immolex 2013/24 (Prader) = wobl 2013/60 (Bittner).

68 ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 8; vgl dazu 5 Ob 182/08p immolex 2009/71 (Prader) = wobl 2009/104 (Vonkilch) = MietSlg 60.494.

69 5 Ob 158/15v immolex 2016, 355 = wobl 2016, 360 = JBl 2016, 734; 5 Ob 141/16w Prader, immolex 2017/73.

70 5 Ob 182/08p immolex 2009/71 (Prader) = wobl 2009/104 (Vonkilch) = MietSlg 60.494.

Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Die Zubehörtauglichkeit setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich ist.

Zubehörobjekte müssen von benachbarten Liegenschaftsteilen **deutlich abgegrenzt** sein. Neben Zäunen und Mauern⁷¹ kommen zB auch Hecken⁷² als Abtrennung in Betracht. Zutreffend verweist T. Hausmann in diesem Zusammenhang auf die zu den Kfz-Abstellplätzen vertretenden Kriterien.⁷³ Stellt eine Hecke eine taugliche Abgrenzung für WE-Objekte dar, so muss dies im Wege eines Größenschlusses wohl auch für Zubehörobjekte gelten. **28**

Die rechtliche Verbindung zwischen WE-Objekt und Zubehörobjekt ist so ausgestaltet, dass beide Objekte eine **dauerhafte**, dasselbe Schicksal teilende **Einheit** bilden.⁷⁴ Voraussetzung für die Begründung von Zubehörwohnungseigentum ist eine entsprechende Widmung und die Erfassung des Zubehörs im Rahmen der Nutzwertfestsetzung gem § 9. Seit der WRN 2015 ist eine Eintragung des Zubehörs im B-Blatt der Liegenschaft nicht mehr erforderlich, wenn sich dessen Zuordnung zum WE-Objekt aus dem WE-Vertrag (§ 3 Abs 1 Z 1) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2–4) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt.⁷⁵ Die Eintragung von Zubehör-WE ist aber nicht verboten.⁷⁶ **29**

Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut kann Zubehörwohnungseigentum nur dann begründet werden, wenn WE-Objekt und Zubehörobjekt **baulich nicht verbunden** sind.⁷⁷ „Liegenschaftsteile gelten als **„baulich verbunden“**, wenn sie unmittelbar aneinanderstoßen und der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zu dessen Zubehör nach der Widmung von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden darf.“⁷⁸ **Balkone** und **Terrassen** gelten daher nicht als zubehörrtauglich, wenn eine unmittelbare bauliche Verbindung zum WE-Objekt besteht.⁷⁹ Dasselbe gilt auch für Vorplätze von Garagen, die als Wohnungseigentumsobjekte eingetragen sind.⁸⁰ Diese Voraussetzung muss aufgrund des unmissverständlichen Gesetzeswortlauts auch für die in Abs 3 demonstrativ genannten Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Lagerflächen gelten.⁸¹ **30**

Aus der Bezeichnung „Zubehör“ und der bewussten Abgrenzung von der Kategorie der WE-Objekte ergibt sich, dass Zubehörobjekten lediglich eine untergeordnete, dienende Funktion zukommen soll.⁸² Die Begründung von Zubehörwohnungseigentum an selbständig wohnungseigentumstauglichen Objekten wird daher von der hM abgelehnt.⁸³ So ist auch die Neu- **31**

71 5 Ob 270/03 x immolex 2004/110 = MietSlg 55.046.

72 5 Ob 182/07 m immolex 2008/37 = MietSlg 59.388.

73 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 30.

74 LGZ Wien 41 R 145/83 MietSlg 35.599; Gang-WC; 5 Ob 88/89 wobl 1990/9 (Call) = MietSlg 41.455; Kfz-Abstellplatz; 5 Ob 149/03 b wobl 2004/44 (Call) = MietSlg 55.455.

75 5 Ob 162/16 h wobl 2017, 236 = NZ 2017/151.

76 5 Ob 196/15 g immolex 2016, 86 (Prader; Böhm) = wobl 2016, 136 = EvBl 2016/558 (Brenn).

77 5 Ob 167/08 g immolex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407; Maisonettewohnung mit Innentreppe.

78 5 Ob 196/15 g immolex 2016, 86 (Prader; Böhm) = wobl 2016, 136 = EvBl 2016/558 (Brenn).

79 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

80 5 Ob 196/15 g immolex 2016, 86 (Prader; Böhm) = wobl 2016, 136 = EvBl 2016/558 (Brenn).

81 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 29; aA Holzner, wobl 2010, 157 (161 f); 4 Ob 150/11 d immolex 2012/6 (krit Prader) = wobl 2012/136 (krit Bittner) sowie 5 Ob 54/12 w immolex 2013/29 (Prader) = MietSlg 64.421.

82 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

83 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 33; 5 Ob 84/15 m immolex 2015/86, 283 (Böhm) vor dem 1. 7. 2002 wirksam begründetes Zubehör-WE an Kfz-Abstellplätzen bleibt bestehen.

begründung von Zubehörwohnungseigentum an **Kfz-Abstellplätzen** nach dem WEG 2002 nicht mehr zulässig.⁸⁴ Dies gilt nach Ansicht der Rsp auch dann, wenn der Kfz-Abstellplatz innerhalb eines Wohnungseigentumszubehörgartens liegt.⁸⁵

V. Allgemeine Teile der Liegenschaft (Abs 4)

- 32** Unter dem Begriff „**Allgemeine Teile der Liegenschaft**“ sind jene Objekte zu verstehen, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.⁸⁶ Es ist daher zwischen **notwendig** und **gewillkürten** allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu unterscheiden.
- 33** **Notwendig allgemeine Teile** (§ 2 Abs 4 Fall 2) sind jene Objekte, die kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benutzt zu werden, zB Stiegenhäuser und Gänge als Zugang zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten.⁸⁷ Umfasst sind daher jene Liegenschaftsteile, die zwingend der Benützung durch mehr als einen Wohnungseigentümer zur Ausübung seines Nutzungsrechts an seinem Objekt bedürfen.⁸⁸ Als notwendig allgemeine Teile gelten daher Hofflächen, Heiz- und Aufzugsanlagen,⁸⁹ Stiegenaufgänge,⁹⁰ Gänge und Durchgänge,⁹¹ die dem Zu- oder Durchgang⁹² von mehr als einem Wohnungseigentümer dienen. Bestehen mehrere angemessene Zugangsalternativen, so entfällt der zwingende Nutzungsbedarf.⁹³ Zu den notwendig allgemeinen Teilen zählen weiters Trennwände zwischen Wohnungseigentumsobjekten, Zwischendecken,⁹⁴ Stütz- und Grenzmauern,⁹⁵ Kelleraußenwände und die Bodenplatte des Hauses,⁹⁶ die Außenfassade⁹⁷ und eine weiter bestehende Hausbesorgerwohnung.⁹⁸ Ausschlaggebend für die Beurteilung einer Fläche als notwendig allgemeiner Teil ist die Zweckbestimmung innerhalb der Gesamtliegenschaft.⁹⁹
- 34** Die Zuordnung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann auch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bewirkt werden. Auf diese Weise kann auch jedes wohnungseigentums- oder zubehörtaugliche Objekt als **allgemeiner Teil der Liegenschaft** gewidmet werden.

84 5 Ob 224/03g JBl 2004, 518; 5 Ob 250/04g wobl 2005/94 (Call); 5 Ob 37/13x immolex-LS 2013/65 = ZRB 2013, 198 (Seeber-Grimm); ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35; alte Zubehörwidmungen bleiben gem § 56 Abs 1 bestehen.

85 5 Ob 250/04g wobl 2005/94 (Call) = immolex 2005/147; 5 Ob 37/13x immolex-LS 2013/65 = wobl 2014/5 = MietSlg 65.455 = ZRB 2013, 187 (Seeber-Grimm); 5 Ob 162/16h wobl 2017, 236 = NZ 2017/151.

86 5 Ob 29/08p immolex 2008/148 (Stibi); 5 Ob 228/13k immolex 2014/39 (Prader).

87 5 Ob 264/08x MietSlg 60.437; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig² § 2 WEG Rz 18.

88 5 Ob 264/08x MietSlg 60.437; 10 Ob 19/12k immolex 2012/87 (Prader).

89 LGZ Wien 41 R 1236/85 MietSlg 38.617; 5 Ob 5/15v immolex-LS 2015/36.

90 LGZ Wien 41 R 1014/85 MietSlg 38.616; 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501.

91 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501; 5 Ob 113/95 wobl 1998/116 (zust Call) = MietSlg 48.465; 5 Ob 201/09h immolex-LS 2010/68 = wobl 2010/76 = ecolx 2010/272 = MietSlg 62.431.

92 5 Ob 264/08x MietSlg 60.437; 10 Ob 19/12k immolex 2012/87 (Prader).

93 Vgl 5 Ob 83/12k immolex-LS 2012/70 = wobl 2013/36 = MietSlg 64.455.

94 5 Ob 57/93 EvBl 1994/73 = MietSlg 45.541; 5 Ob 75/17s immolex-LS 2017/41 = wobl 2017, 233.

95 5 Ob 256/09x immolex-LS 2010/57 = wobl 2010/78 = MietSlg 62.422.

96 5 Ob 66/14p EvBl-LS 2014/129 (Brenn).

97 5 Ob 73/10m MietSlg 62.425; 5 Ob 78/10x immolex 2011/6 (Klein) = wobl 2011/79 (Vonkilch) = MietSlg 62.427.

98 5 Ob 126/95 wobl 1996/35 (Call) = ecolx 1996, 593 (Kletečka) = MietSlg 47.507 = SZ 68/235.

99 5 Ob 109/10f immolex 2011/82 (Fuchs) = wobl 2011/65 = MietSlg 62.469; 5 Ob 182/08p immolex 2009/71 (Prader) = wobl 2009/104 (Vonkilch) = MietSlg 60.494.

In der Rechtspraxis kommt dies etwa bei Fahrradabstellräumen, einer Gemeinschaftssauna und Gärten vor.¹⁰⁰ Die Widmung kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen.¹⁰¹

Zur Rechtslage vor Inkrafttreten der WRN 2015 wurde weiters die Ansicht vertreten, dass Flächen, die weder als Zubehör, noch als eigenes wohnungseigentumstaugliches Objekt im Grundbuch eingetragen sind, zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören.¹⁰² **35**

VI. Wohnungseigentümer (Abs 5)

Gemäß Abs 5 versteht man unter einem „**Wohnungseigentümer**“ einen Miteigentümer der Liegenschaft, dem ein ausschließliches Sondernutzungsrecht an zumindest einem wohnungseigentumstauglichen Objekt (vgl oben Rz 7 ff) und ein Mitbenutzungsrecht an den Allgmeinflächen (vgl dazu oben Rz 32 ff) zusteht. Gemeinsam bilden die Wohnungseigentümer die Eigentümergemeinschaft, der bezüglich von Verwaltungsangelegenheiten eine begrenzte Rechtspersönlichkeit zukommt. **36**

Wohnungseigentümer kann jede **natürliche** oder **juristische Person** sein. In Betracht kommen neben den Kapitalgesellschaften die Personengesellschaften des UGB (OG, KG) und der ruhende Nachlass. **37**

Die **Eigentümergemeinschaft** besteht aus allen Wohnungseigentümern und hat bezüglich der in § 18 Abs 1 und 2 normierten Agenda Rechtspersönlichkeit.¹⁰³ **38**

VII. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator (Abs 6)

A. Wohnungseigentumsbewerber

WE-Bewerber ist gem Abs 6 jede Person, der **schriftlich**, sei es auch bedingt oder befristet, die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt von einem WE-Organisator **zugesagt** wurde.¹⁰⁴ **39**

Die **Interpretation** der schriftlichen Erklärung des WE-Organisators erfolgt nach den allgemeinen Auslegungsregeln der §§ 914 und 915 ABGB. Das Wort „Zusage“ oder ein gleichbedeutendes Wort muss in der schriftlichen Erklärung nicht enthalten sein.¹⁰⁵ Es ist in Anwendung der **Vertrauenseheorie** zu untersuchen, ob aus dem Blickwinkel des Empfängerhorizonts eine Zusage auf Einräumung des WE-Rechts iSd § 2 Abs 6 vorliegt.¹⁰⁶ So wurde etwa die Formulierung „Angabe für den Barkaufpreis für Wohnung X“ nach § 914 ABGB als Zusage der Einräumung von WE gewertet.¹⁰⁷ Ebenso wurde ein schriftlicher Vertrag über den Verkauf von Miteigentumsanteilen, in dem die Parteien ihr Einverständnis mit der Nutzwertfestsetzung erklären und den Käufern die Einleitung des Parifizierungsverfahrens sowie die Errichtung des WE-Vertrags überantwortet wird, als Zusage auf Begründung von WE iSd § 2 **40**

100 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch⁴ § 2 WEG Rz 43.

101 *Illedits/Reich-Rohrwig*² § 2 WEG Rz 22.

102 4 Ob 150/11d immolex 2012/6 (Prader) = wobl 2012/136 (Bittner).

103 5 Ob 28/12x immolex-LS 2012/45; 5 Ob 3/14f.

104 6 Ob 56/16b immolex 2016, 259 (Männl/Stockhammer) = wobl 2016, 432 (Illedits) = JBl 2016, 586.

105 5 Ob 56/03a immolex 2004/25; 5 Ob 56/03a ecolex 2003/338 (Friedl) = immolex 2004/25 = MietSlg 55.241; 5 Ob 197/07t immolex 2008, 2 (Prader) = wobl 2008/39 (Call); 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl); 5 Ob 92/15p.

106 5 Ob 37/81 MietSlg 33.490/25; 5 Ob 55/88 MietSlg 40.673/22; 5 Ob 56/03a ecolex 2003/338 (Friedl) = immolex 2004/25 = MietSlg 55.241; 5 Ob 197/07t wobl 2008/39 (Call) = immolex 2008/40 = EvBl 2008/44 = ecolex 2008/46 = MietSlg 59.390; 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl) = wobl 2012/139.

107 LGZ Wien 48 R 665/90 MietSlg 43.406.