

## IX.

# Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

BGBI I 2002/70 idF BGBI I 2002/114 (DFB), I 2003/113,  
I 2005/120, I 2006/124, I 2009/25, I 2010/29, 58 und 111,  
I 2012/30, I 2014/100, AB 718 BlgNR 25. GP (ErbRÄG 2015)

**Materialien:** RV (989 BlgNR 21. GP), AB (1050 BlgNR 21. GP), abgedruckt bei Würth/Zingher, WohnR 2002 II; **zum WohnAußStrBeglG:** RV (249 BlgNR 22. GP); **zur WRN 2006:** RV (1183 BlgNR 22. GP), AB (1530 BlgNR 22. GP), abgedruckt bei Würth/Zingher/Kovanyi, WohnR 2007, Anh I und II; **zur WRN 2009:** IA (513 BlgNR 24. GP), übernommen und zT geändert im AB (122 BlgNR 24. GP), abgedruckt bei Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I<sup>22</sup>, Anh I; **zum IRÄ-BG:** RV (771 BlgNR 24. GP); **zum BBG 2011:** RV (981 BlgNR 24. GP), AB (1026 BlgNR 24. GP), APNR-BR (8437 BlgNR 24. GP); **zur GB-Nov 2012:** RV (1675 BlgNR 24. GP), AB (1698 BlgNR 24. GP); **zur WRN 2015:** RV (352 BlgNR 25. GP), AB (386 BlgNR 25. GP).

**Literatur: Gesamtdarstellungen, Kommentare:** Rainer (Hrsg), Handbuch des Miet- und Wohnrechts (Loseblatt); U. C. Walter, Wohnungseigentumsgesetz und Nebengesetze. Kommentar auf Basis der aktuellen Judikatur (Loseblatt); Feil, Wohnungseigentum<sup>5</sup>, Praxiskommentar zum WEG 2002 (2002); Kletečka, WEG 2002. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (2002); Kothbauer/Rücklinger, Mietrechtsgesetz. Wohnungseigentumsgesetz. Richtwertgesetz. Heizkostenabrechnungsgesetz idF BGBI 70 und 71/2002 (2002); Markl, WEG, Wohnungseigentumsgesetz 2002 (2002); Stabenheimer/Scherthanner, WEG 2002 (2002); Würth/Zingher, WohnR 2002 II (2002); Palten, Wohnungseigentumsrecht, Erläuterungen und Rechtsprechung<sup>3</sup> (2003); Würth, WEG 2002, Gesamtdarstellung in Rummel<sup>5</sup> (2003); Kolmasch, Das Wohnungseigentumsgesetz nach der WRN 2006<sup>2</sup> (2006); Tschütscher, WEG. Handbuch für die Praxis<sup>2</sup> (2006); Derbolav/Harlfinger/Heindl/Hofmann/Langer/Popper/Wieninger, Wohnungseigentumsrecht 2006<sup>2</sup> (2007); Würth/Zingher/Kovanyi, WohnR 2007 (2007); Feil/Marent/Preis, Wohnungseigentumsgesetz (2009); Dirnbacher, WEG 2002 idF der WRN 2009 (2010); Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum kompakt<sup>4</sup> (2010); Lenk, Wohnungseigentum (2010); Illedits, Wohnungseigentum (2011); Pittl, Grundzüge des Miet- und Wohnungseigentumsrechts<sup>2</sup> (2011); Rainer, Wohnungseigentum<sup>5</sup>

(2012); *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht – WEG<sup>3</sup> (2013); *Feil/Friedl/Bayer*, Wohnungseigentumsgesetz (2014); *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum<sup>5</sup> (2014); *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht<sup>2</sup> (2015); *Prader*, WEG 2002<sup>4</sup> (2015); **Aufsätze, Abhandlungen (nur zu Entstehungsgeschichte, Überblick und den Novellierungen)**: *Auer*, Wohnungseigentumsgesetz 2002, AnwBl 2002, 358; *H. Böhm*, Das neue Wohnungseigentumsgesetz, bbl 2002, 140; *Friedl/Wilhelm*, Die Wohnungseigentums-Reform 2002, ecolex 2002, 498; *Kothbauer*, Die Eckpunkte des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) in einem ersten Überblick, ImmZ 2002, 113, 141; *Prader*, WEG 2002 – ein erster Überblick, RdW 2002, 261; *Stabentheiner*, Entstehungsgeschichte und innovatorischer Gehalt des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, wobl 2002, 101; *Stabentheiner*, Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick, immolex 2002, 163; *Stabentheiner*, Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (Vortragsbericht), ÖJZ 2002, 884; *Call*, Ungeheimheiten und Versäumtes im WEG 2002. Eine erste Bilanz nach einem Jahr Geltungskraft, NZ 2003, 225; *Prader/Walzel von Wiesentreu*, Ist das WEG 2002 verfassungskonform? immolex 2003, 81; *Vonkilch*, Sanierungsbedarf beim WEG 2002, wobl 2004, 87; *Würth*, Kleine Änderungen – große Wirkungen, wobl 2004, 243; *Call*, Einige Vorschläge für Änderungen des WEG im Rahmen einer WRN 2005, wobl 2005, 69; *Kothbauer*, Die Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) – ein „Nachruf“ oder mehr? ImmZ 2005, 386; *Rainer*, Wohnrechtsnovelle 2005, immolex 2005, 1; *Vonkilch*, Anmerkungen zum Ministerialentwurf für eine Wohnrechtsnovelle 2005, wobl 2005, 82; *Beig*, Wohnrechtliche Aspekte des neuen Unternehmensgesetzbuchs, wobl 2006, 37 (38); *Kothbauer*, Die Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006; in Kraft ab 1. 10. 2006) in Übersichtsform, ImmZ 2006, 201; *Kothbauer*, Die Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006, ImmZ 2006, 257 und 277; *Prader*, WRN 2006 – Überblick zum wohnungseigentumsrechtlichen Teil, Zak 2006, 226; *Rainer*, Wohnrechtsnovelle 2006, immolex 2006, 161; *Rainer*, Wohnrechtsnovelle 2006 – Eine Vorgangsweise, immolex 2006, 193; *Stabentheiner*, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der WRN 2006 (2. Teil), wobl 2006, 277 (293); *Tschütscher*, Neues zur Verwaltung im Wohnungseigentum, immolex 2006, 276; *Wilhelm*, Wohnrechtsnovelle 2006, in des Martial Manier, ecolex 2006, 449; *Prader*, Wohnrechtsnovelle 2009 – Ein erster Überblick, RdW 2009, 323; *Rosifka*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, immolex 2009, 102; *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, wobl 2009, 97; *Edelhauser*, Grundbuchs-Novelle 2012, immolex 2012, 166; *Potyka*, Die Grundbuchs-Novelle 2012, ÖJZ 2012, 533; *Prader*, WRN 2015: Rettungsaktion Zubehörwohnungseigentum, immolex 2014, 342; *Stabentheiner*, Wohnrechtliche Glanzlichter aus dem Regierungsprogramm, immolex 2014, 148; *Pesendorfer*, Der Ministerialentwurf zur Reform des Erbrechts im Überblick, iFamZ 2015, 52; *Stabentheiner*, Tausche Kellerabteil gegen Heiztherme – die Wohnrechtsnovelle 2015, ÖJZ 2015, 53; *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2.

**Vor § 1:****Anmerkungen:****Übersicht**

	Rz
I. Entstehungsgeschichte . . . . .	1
II. Gesetzesaufbau . . . . .	5
III. Novellierungen . . . . .	6
A. Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz – Wohn- AußStrBeglG . . . . .	6
B. Handelsrechts-Änderungsgesetz – HaRÄG . . . . .	7
C. Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006 . . . . .	8
D. Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009 . . . . .	9
E. Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft – EPG . . . . .	10
F. Insolvenzrechtsänderungs-Begleitgesetz – IRÄ-BG . . . . .	11
G. Budgetbegleitgesetz 2011 – BBG 2011 . . . . .	12
H. Grundbuchs-Novelle 2012 – GB-Nov 2012 . . . . .	13
I. Wohnrechtsnovelle 2015 – WRN 2015 . . . . .	14
J. Erbrechts-Änderungsgesetz 2015 – ErbRÄG 2015 . . . . .	15

**I. Entstehungsgeschichte**

Das Vorgängergesetz, das **WEG 1975** BGBl 1975/417 in der zu- **1**  
 letzt geltenden Fassung (dieses war wiederum per 1. 9. 1975 dem  
 WEG 1948, BGBl 1948/149 idF BGBl 1951/28 gefolgt), stellte sich zu-  
 letzt als Ergebnis zahlreicher Novellierungen als – selbst für wohn-  
 rechtliche Verhältnisse – unschönes „Flickwerk“ dar, das weder in for-  
 maler noch in inhaltlicher Hinsicht den Anforderungen an ein mo-  
 dernes verständliches und handhabbares Gesetzeswerk entsprechen  
 konnte. Dieser Befund war deshalb so alarmierend, weil einerseits die  
 Zahl der WE-Objekte (nicht nur im Westen des Bundesgebietes) stän-  
 dig anstieg und andererseits die zahlreichen WE-Anlagen der fünfzi-  
 ger und sechziger Jahre – Stichwort: Erhaltung – immer problemlasti-  
 ger wurden. Gewissermaßen als Spiegel dieser Entwicklung konnte die  
 wohnrechtliche **Anfallsituation bei den Gerichten** angesehen wer-  
 den, wo – insb im AußStrVerf – eine signifikante Verschiebung von  
 mietrechtlichen zu WE-rechtlichen (inklusive aber auch aus beiden  
 Gebieten „verknüpften“) Konflikten zu beobachten war.

Etwa ab 1999 (zur exakten Genesis vgl *Stabentheiner*, wobl 2002, **2**  
 101) begann die Zivilrechtssektion des BMJ in für wohnrechtliche  
 Verhältnisse geradezu vorbildlicher Weise unter Einbindung sämtli-

cher beteiligter Kreise mit den Vorarbeiten zur Novellierung des WE-Rechtes, wobei von Anfang an die **Schaffung eines neuen Gesetzes** und nicht bloß eine weitere Novellierung des WEG 1975 beabsichtigt war. Die Richtigkeit dieser Grundsatzentscheidung, die zunächst auf durchaus geteilte Reaktionen stieß, zeigte sich schon daran, dass es im Laufe der Gesetzwerdung zu immer mehr und größeren inhaltlichen Änderungen kam, die wohl schwer durch eine bloße Novellierung des bestehenden WEG 1975 legistisch zu bewerkstelligen gewesen wären. So unbequem es für schon bisher „WEG-Kundige“ auch war, sehr viel Neues (auch banale Paragraphenbezeichnungen, vgl *Call*, Glosse zu wobl 2002/68) lernen zu müssen, war die Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers vorbehaltlos zu begrüßen.

**3** Der Diskussionsentwurf aus Anfang 2001 führte nach ausführlichen Erörterungen mit den Wohnrechtspolitikern der Regierungsparteien zur Erstellung eines Ministerialentwurfes für ein WEG 2002, der Ende Juni 2001 zur allgemeinen Begutachtung versendet wurde. Nach teilweise nicht unerheblichen Änderungen wurde die RV erstellt, die am 1. 2. 2002 im Ministerrat beschlossen wurde. Leider wurde die RV in nur wenigen Tagen einer weiteren, nicht unerheblichen Änderung unterzogen, die in einem **Gesamtabänderungsantrag** zur RV mündete, der am 13. 3. 2002 in der Sitzung des JA eingebracht wurde. Mit weiteren marginalen Änderungen wurde das Gesetz am 20. 3. 2002 im Plenum des Nationalrates beschlossen.

**4** Eckpunkte des Gesamtänderungsantrages zur RV waren **drei inhaltliche Neuerungen**, die bisher – mE teilweise aus guten Gründen – nicht in die Gesetzesentwürfe Eingang gefunden hatten:

1. Ausschluss partieller WE-Begründung;
2. Anpassung des § 1 EGG an den „Numerus Clausus“ der Eigentümerpartnerschaft;
3. Zulassung der Begründung von WE durch den Alleineigentümer.

Diese – und einige andere – kurzfristigen inhaltlichen Änderungen, die schon aus zeitlichen Gründen keinerlei Begutachtungsverfahren unterzogen werden konnten, lösten aber umfangreiche Modifizierungsnotwendigkeiten an zahlreichen Stellen des Gesetzesentwurfes aus, die allerdings – infolge der Zeitnot – teilweise nicht ideal gelöst bzw teilweise sogar überhaupt nicht erkannt wurden. Zur Ehrenrettung der die Hauptarbeit leistenden Legisten des BMJ

muss dabei konstatiert werden, dass sich ein Großteil der (nicht eben vereinzelt) Kritik an dem Gesetzeswerk auf Punkte bezieht, die ihren Ursprung in der dargestellten kurzfristigen Änderung in den letzten Tagen der Gesetzwerdung haben (vgl. *Vonkilch*, Ausgewählte Übergangsfragen zum WEG 2002, wobl 2002, 289 [296]). Erfreulich ist jedenfalls die – wenngleich durch die Geschäftsordnung des Nationalrats erzwungene – **Zweiteilung des Gesetzesvorhabens** in das „eigentliche“ WEG 2002 und in das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002, in dem die flankierenden Änderungen ua in ABGB, MRG, EGG, EO, WGG und HeizKG zusammengefasst wurden.

## II. Gesetzaufbau

Die Neukodifikation, deren Notwendigkeit von manchen bis **5** zuletzt bestritten wurde (vgl. *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>3</sup> § 1 WEG Rz 3), erbrachte jedenfalls eine erfreuliche und wesentliche **Verbesserung der Systematik** des Gesetzes:

Das Regelungswerk ist in **12 Abschnitte** und – ursprünglich – 57 (nunmehr: **59**) **Paragraphen** geteilt. Das Bemühen um eine Verbesserung der formalen Qualität des WE-Rechts (vgl. *Stabentheiner/Schernthanner*, WEG 2002, 2) kann fast vorbehaltlos als gelungen bezeichnet werden: Das Gesetz folgt einem logischen Aufbau, die Überschriften geben – was beim WEG 1975 nicht immer der Fall war – auch tatsächlich den Regelungsinhalt des entsprechenden Paragraphen wieder. Begrüßenswert ist auch der – wenngleich nicht durchgängig gelungene – Versuch einer sprachlichen und terminologischen Stringenz, die vor allem durch die Voranstellung (§ 2) eines „Definitionenkatalogs“ ermöglicht wird. Besonders positiv ist auch, dass im weiten Umfang – im Vergleich zum WEG 1975 – so behutsam novelliert wurde, dass – jedenfalls in den Rechtsbereichen, die keine inhaltlichen Änderungen erfahren sollten – ein Großteil der Judikatur und Lehre weiterhin relevant blieb.

## III. Novellierungen

### A. Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz – WohnAußStrBeglG

(BGBl I 2003/113)

Während in § 14 Abs 1 Z 5 lediglich eine Zitatänderung erfolgte, kam es durch die Neufassung des § 52 Abs 2 zu – teils erheblichen

chen – Änderungen der WE-rechtlichen Verfahrensvorschriften. Gegenüber der bisherigen Rechtslage entfielen insb die zahlreichen Anwendungsverweise auf einzelne Bestimmungen der ZPO, wie sie in § 37 Abs 3 MRG aF enthalten waren, diesbezüglich gelten nunmehr die Normen des AußStrG BGBl I 2003/111, in denen allerdings teilweise wiederum die sinngemäße Anwendung einzelner Normen der ZPO angeordnet wird. Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen betreffen die Regelungen der Vertretung vor Gericht und den Kostenersatz (s § 52 Rz 1).

### **B. Handelsrechts-Änderungsgesetz – HaRÄG**

(BGBl I 2005/120)

- 7** Mit Wirkung vom 1. 1. 2007 wurden in § 12 Abs 2 die Begriffe „Personengesellschaft des Handelsrechts oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft“ sowie – „eingetragenen Erwerbsgesellschaft“ durch die „eingetragene Personengesellschaft“ ersetzt.

### **C. Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006**

(BGBl I 2006/124)

- 8** Diese – größtenteils am 1. 10. 2006 in Kraft getretene – Novelle enthielt neben einigen – keine inhaltlichen Änderungen bewirkenden – sprachlichen Vereinfachungen und „Klarstellungen“ wesentliche inhaltliche Neuerungen:

- WE-Tauglichkeit von Stapelparkern (s § 2 Rz 15)
- Modifizierung der Erwerbsbeschränkungen bei Kfz-Abstellplätzen (s § 5 Rz 7)
- Maßgeblichkeit der Widmung für die WE-Begründung bei allen Objekten (s § 3 Rz 30)
- Modifizierung der Berücksichtigung von Balkonen und Terrassen bei der Berechnung des Nutzwertes (s § 8 Rz 1)
- Nutzwertberechnung bei Kfz-Abstellplätzen (s § 8 Rz 10)
- Möglichkeit einer abweichenden Nutzwertfestsetzung auch durch ein neues Gutachten bei Konsens aller Miteigentümer (s § 9 Rz 17)
- Mechanismen zur grundbücherlichen Umsetzung einer Nutzwertneufestsetzung (s § 10 Rz 10f)

- Änderungen bei der Eigentümerpartnerschaft (Aussonderungsrecht, Veräußerungsrecht, Verzicht auf Aufhebung und – als inhaltlichen Schwerpunkt – Schicksal der Eigentümerpartnerschaft bei Tod eines Partners [s § 14 Rz 2])
- Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft bzw Möglichkeit deren Erweiterung durch Abtretung von Ansprüchen der WEer (s § 18 Rz 36f)
- Durchbrechung des Vertretungsmonopols des Verwalters (auch) in allen Fragen des Verwaltungsvertrages (s § 18 Rz 42)
- Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch und Löschung dieser Ersichtlichmachung (s § 19 Rz 6f)
- Freie Wahlmöglichkeit zwischen Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und einem Anderkonto (s § 20 Rz 37)
- Statuierung konkreter Informationspflichten des Verwalters (s § 20 Rz 39f)
- Elektronische Zustellmöglichkeit durch Verwalter an die WEer (s § 24 Rz 30)
- Formfreiheit bei additiver Beschlussfassung (s § 25 Rz 1)
- Modifizierung der Überprüfung einer „richtigen Abrechnung“ (s § 52 Rz 36)
- Einverleibungsklage des WE-Bewerbers (s § 43 Rz 8)
- Schutz des WE-Bewerbers bei Zwangsversteigerung der Liegenschaft oder Insolvenz des Liegenschaftseigentümers (s § 43 Rz 12)
- Erweiterung der Parteistellung des Verwalters im WE-rechtlichen AußStrVerf (s § 52 Rz 71f)
- Erleichterung der Abspaltung von bisher im Zubehör-WE stehenden Kfz-Abstellplätzen in selbständiges WE (s § 56 Rz 2)
- Sanierung bisher gesetzwidrig begründeten WE (s § 56 Rz 3)

## D. Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009

(BGBl I 2009/25)

Das inhaltliche Schwergewicht dieser Novelle lag im mietrechtlichen Bereich, das WEG 2002 erfuhr nur (mit 1. 1. 2009 in Kraft getretene) Änderungen im Zusammenhang mit dem Energieausweis des EAVG (Definition der Erstellung und Vorrätighaltung als Maßnahme der Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung samt Statuie-

rung der entsprechenden Verwalterpflicht [s § 20 Rz 22 und § 28 Rz 17]) und (mit 1. 4. 2009 in Kraft getretene) Privilegierung der Vorsorgevollmacht gem § 284 f ABGB bei den Mitwirkungsbefugnissen eines WEers an der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft (s § 24 Rz 16).

### **E. Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft – EPG**

(BGBl I 2009/135)

- 10** Durch das am 1. 1. 2010 in Kraft getretene Gesetz erfolgte keine unmittelbare Änderung der Textierung des WEG. In § 43 Abs 1 Z 24 EPG wird lediglich die sinngemäße Anwendung der §§ 3, 13 und 15 auf eingetragene Partner angeordnet.

### **F. Insolvenzrechtsänderungs-Begleitgesetz – IRÄ-BG**

(BGBl I 2010/58)

- 11** Mit Wirkung 1. 8. 2010 erfolgte in den § 13 Abs 3, § 14 Abs 5 Z 1, § 41 Abs 2 und § 44 eine – keine inhaltliche Änderung bewirkende – terminologische Angleichung an die Insolvenzordnung IRÄG 2010.

### **G. Budgetbegleitgesetz 2011 – BBG 2011**

(BGBl I 2010/111)

- 12** Mit Wirkung 1. 5. 2011 wurde in § 52 Abs 2 Z 4 die bis dahin angeordnete Eigenhandzustellung für den verfahrenseinleitenden Antrag durch die bloße Zustellung mit Zustellnachweis ersetzt (s § 52 Rz 78).

### **H. Grundbuchsnovelle 2012 – GB-Nov 2012**

(BGBl I 2012/30)

- 13** Mit Wirkung 1. 5. 2012 erfolgten diverse Erleichterungen für bei der WE-Begründung vorzunehmende Veränderungen der Miteigentumsanteile (Grundbuchsberichtigung nach § 136 Abs 1 GBG); auch wurden die Regelungen in § 10 Abs 3 und 4 zur Änderung der Miteigentumsanteile auf Grund einer Nutzwertfestsetzung neu formuliert (s § 3 Rz 33, § 10 Rz 1 und 13/1 und § 58 b Rz 1 ff).

## I. Wohnrechtsnovelle 2015 – WRN 2015

(BGBl I 2014/100)

Mit Wirkung 1. 1. 2015 sanierte der Gesetzgeber durch Ergänzungen in § 5 die in der Praxis hervorgetretenen großen Probleme iZm der wirksamen Begründung von Zubehör-WE ohne Eintragung im Hauptbuch. Erleichtert wurde auch die Übertragung von Zubehör-WE von einem WE-Objekt auf ein anderes (s § 5 Rz 14). **14**

## J. Erbrechts-Änderungsgesetz 2015 – ErbRÄG 2015

(AB 718 BlgNR 25. GP)

Die EU-Erbrechtsverordnung 650/2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses (EuErbVO) tritt (trat) mit 17. 8. 2015 in Kraft. Soweit das WEG 2002 in seinen §§ 12 und 14 bestimmte Maßnahmen (zB öffentliche Feilbietung) durch das Verlassenschaftsgericht vorsieht, wurde diese Zuständigkeit bei Tod des WEers bzw des WE-Partners ab 17. 8. 2015 und Fehlen eines inländischen Verlassenschaftsgerichtes auf das Grundbuchsgericht übertragen. **15**

### 1. Abschnitt

#### Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen

##### Regelungsgegenstand

**§ 1.** Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

*Stammfassung.*

**Anmerkungen:****Übersicht**

	Rz
I. Rechtsänderungen .....	1
II. Regelungsinhalt .....	2

**I. Rechtsänderungen**

- 1** Das WEG 1975 verfügte über keine vergleichbare programmatische Norm.

**II. Regelungsinhalt**

- 2** Die Regelung stellt nur eine Art Inhaltsübersicht dar, ihr kommt keine normative Bedeutung zu (vgl RV).

**Begriffsbestimmungen**

**§ 2. (1) Wohnungseigentum** ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines