

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

BGBI 2002/70 idF BGBI I 2021/222

1. Abschnitt Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen

Regelungsgegenstand

§ 1. (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 und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

IdF BGBI I 2002/70.

Die Bestimmung des § 1 bietet einen **groben Überblick** über die im WEG 2002 geregelten Inhalte. Der Begriff „**Erwerb**“ umfasst lediglich die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum. Rechtsfragen zum Erwerb eines schon bestehenden WE-Objekts (zB durch Kauf, Tausch, Schenkung usw) unterliegen hingegen den allgemeinen Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches. **1**

Das Rechtsinstitut des WE wurde **erstmalig 1948** in Österreich eingeführt und dient dazu, den Miteigentümern einer Liegenschaft neben dem Verfügungsrecht über den ideellen Miteigentumsanteil auch das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an einem konkreten Objekt auf dieser Liegenschaft zu verschaffen. Das WE ist somit darauf gerichtet, die Ausübung des Eigentumsrechts, die nach den Bestimmungen des ABGB allen Miteigentümern gemeinschaftlich zusteht, objektbezogen den einzelnen Miteigentümern zuzuweisen. Mit dieser Verbindung von Miteigentumsanteil und ausschließlichem Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein bestimmtes WE-Objekt konnte auch die Marktfähigkeit von Miteigentumsanteilen verbessert werden, die ohne die Einräumung von WE regelmäßig geringer bewertet werden, als der aliquote Anteil am Gesamtwert der Liegenschaft. **2**

Mit dem Inkrafttreten des **WEG 1975** am 1. 9. 1975 wurde eine wesentliche **Neuordnung** des österr WE-Rechts herbeigeführt. Die rechtliche Konstruktion des WE wurde aber auch im WEG 1975 beibehalten. Die Neukodifikation des WE-Rechts durch das **WEG 2002** diente primär der Verbesserung der **Systematik** des Gesetzes und einiger legistischer Klarstellungen. Da der Regelungsinhalt des WEG 1975 weitgehend beibehalten wurde, kann in vielen Bereichen auf die Rechtsprechung und Lehre zum WEG 1975 zurückgegriffen werden. **3**

- 4 WE kann an einer (intabulierten) **Liegenschaft**, einem **Baurecht** (§ 6a BauRG), nicht aber an einem **Superädifikat** begründet werden.¹ Wird an einem Baurecht WE begründet, so finden die Bestimmungen des WEG sinngemäß Anwendung.² Die Begründung von WE an einzelnen Stockwerken in der Rechtsform des **Stockwerkseigentums** ist nicht zulässig.³ Eine **Dereliktion** von WE ist unzulässig.⁴

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 Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

(4) Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zu Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.

1 *Palten*, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 5.

2 *Kletečka* in *Schwimmann*⁵ § 6a BauRG Rz 7 ff; *Palten*, Wohnungseigentumsrecht² Rz 22 ff; *Prader* in *Prader/Sporer/Dobler*, § 6a BauRG Rz 11.

3 5 Ob 236/07b immolex 2008/82 (*Lepeska*) = wobl 2008/70 (*Call*); aA *Kohl*, Stockwerkseigentum §§ 1–4 Rz 9f und 47ff.

4 5 Ob 105/11v immolex 2012/31 (*Neugebauer-Herl*) = wobl 2012/15 (*T. Hausmann*).

(6) Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Seite 1 wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde. Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist. Miteigentumsbewerber ist derjenige, dem im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde.

(7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinn des Abs. 3 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.

(8) Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

(9) Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

(10) Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

IdF BGBl I 2006/124.

Literatur: *Binder*, Zur rechtlichen Qualifikation von Außenabstellplätzen im Rahmen des Wohnungseigentums, wobl 1992, 137; *Bittner*, Zubehör – Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch – nicht nur aus Sicht des Praktikers, wobl 2011, 153; *Bittner*, Wohnungseigentum als nicht nur juristische Ideologie, wobl 2019, 238; *W. Böhm*, Berechnung des Nutzwerts nach der Verkehrsauffassung, ZLB 2015/3; *W. Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2018); *Call*, Replik auf Wachter, JBl 1978, 499; *Call*, Zum Wohnungseigentum an Garagen, dargestellt am Beispiel des Tiroler und Wr. Baurechts, ImmZ 1979, 343; *Call*, Zum Wohnungseigentum an Garagen, JBl 1982, 240; *Call*, Zur beabsichtigten Novelle des WEG 1975, wobl 1993, 162; *Call*, Rätselhaftes Übergangsrecht – dargestellt am Beispiel des § 29 Abs 5 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2000 über eine ehemalige Hausbesorgerwohnung, wobl 2000, 253; *Call*, Zur Begründung und zum Erwerb von Wohnungseigentum (§§ 1 bis 12, § 27 iVm § 216 Abs 1 Z 3 EO, § 36 WEG 2002), wobl 2002, 110; *Gröschl/Reithofer*, Grundlagen, Bewertungsgrundsätze und Problemkreise bei der Ermittlung der Nutzwerte, immolex 2016, 246; *T. Hausmann*, Die jüngsten Änderungen des WEG im Überblick, ecolex 1997, 336; *T. Hausmann*, Miscellen zum WEG 2002, wobl 2002, 212; *T. Hausmann*, Praktische Konsequenzen der wohnungseigentumsrechtlichen „Zubehör – Rechtsprechung“ des OGH, wobl 2011, 160; *Heindl*, Die Begründung von Wohnungseigentum an „Substandardwohnungen“, wobl 1994, 5; *Holzner*, Zubehör – Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch? wobl 2010, 157; *Kassowitz*, Zusammenhang zwischen Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertfestsetzung und Grundbucheintragung, wobl 2002, 354; *M. Kathrein*, Zur Charakteristik von Zubehör-Wohnungseigentum, ImmoZak 2022/38; *Kletečka*, Die Novellierung des WEG durch das 3. WÄG – Begründung, Ausschluss und Bewerberschutz (§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG), wobl 1993, 217; *Kletečka*, Heilung der WE – Begründung an einer Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung, immolex 2008, 198;

Knoll, Sanierung von fehlerhaft begründetem Wohnungseigentum, wobl 2022, 415; *Kothbauer*, Die Eckpunkte des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) in einem ersten Überblick, ImmZ 2002, 113, 141; *Kothbauer*, Zur Zubehörfähigkeit im Wohnungseigentum, immolex 2014, 200; *Kothbauer*, Zur Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts, immolex 2016, 240; *Kothbauer*, Zur eindeutigen Zuordnung des Zubehör-Wohnungseigentums, immolex 2019, 188; *Kothbauer*, Zubehör-Wohnungseigentum unlimited, immolex 2022, 324; *Maurer-Kollenz*, Liegenschaftsentwicklung: Die Rechte des Mehrheitseigentümers, RechtsBlatt 2014/08/01; *Ofner*, „Selbständige wirtschaftliche Bedeutung“ als Voraussetzung für die Wohnungseigentumstauglichkeit – Eine Bestandsaufnahme, in FS Fischer-Czermak (2024) 567; *Pittl*, Der Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers: Änderungen durch das WEG 2002, wobl 2002, 149; *Prader*, WEG 2002 – ein erster Überblick, RdW 2002, 261; *Prader*, Zur 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/Hauswurz*, Bewertungsprobleme von „baulich verbundenem Zubehör“, Der Sachverständige 2019, 91; *Prader/M. Kathrein*, „Zwillingen-“ und „Drillingsabstellplätze“ – ein wohnungseigentumsrechtliches Unding, immolex 2022, 343; *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; *Urbanz*, Wohnungseigentum an Garagen und Kfz-Stellplätzen nach dem WEG 1948, wobl 2023, 2; *Vonkilch*, Die fehlerhafte Eigentümergemeinschaft wobl 2019, 43; *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 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

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

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

1 5 Ob 112/08v immolex-LS 2008/67 = wobl 2008/119 = MietSgl 60.406; 5 Ob 238/18p immolex 2019/71 (Streller) = EvBl 2019/154 = wobl 2020/95 (Höllwerth) = MietSgl 71.033; 10 Ob 17/21d immolex-LS 2021/86.

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

3 RGrBl 1879/50; vgl. Gruber/Sprohar-Heimlich in Schwimann/Kodek⁴ § 843 ABGB Rz 17.

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

5 1 Ob 750/80 MietSgl 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); 5 Ob 117/20x Zak 2022/304 (Kolmasch, Judikaturübersicht).

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.

zu.¹⁰ Auch hinsichtlich des dinglichen Nutzungsrechts am WE-Objekt ist der Wohnungseigentümer zur Begründung anderer dinglicher Rechte,¹¹ schuldrechtlicher Benützungsrechte¹² und Bestandrechte¹³ berechtigt.

Dingliche Rechte, die bereits vor Begründung des WE auf der gesamten Liegenschaft haften, bleiben auch nach der Begründung des WE an jedem Miteigentumsanteil gesichert.¹⁴ Eine Löschung hinsichtlich jener Miteigentumsanteile, an denen sie nicht ausgeübt werden können, kommt nur mit Zustimmung der Servitutberechtigten in Frage. Deren Verweigerung kann nicht als Schikane gewertet werden. Dem Wohnungseigentümer kommt im Rahmen seines Alleinverfügungsrechts auch das Recht zu, seinen Anteil mit Dienstbarkeiten zu belasten. Dies gilt nicht nur für persönliche Dienstbarkeiten, wie bspw das Wohnrecht, sondern grundsätzlich auch für Realservituten. Gerade bei diesen ist anerkannt, dass herrschendes und dienendes „Grundstück“ Wohnungseigentumsrechte derselben Gemeinschaft sein können, die Dienstbarkeit also zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteils bestellt werden kann.¹⁵ Grund dafür ist, dass dem Wohnungseigentümer – anders als dem schlichten Miteigentümer – ein servitutsähnliches ausschließliches Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Diese Befugnis umfasst somit das Recht, den Mindestanteil insoweit mit Rechten eines Dritten oder eines anderen Wohnungseigentümers zu belasten.¹⁶ Dies schließt auch die Begründung von Grunddienstbarkeiten zulasten und zugunsten der einzelnen Mindestanteile mit ein.¹⁷ Dienstbarkeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft können nur mit Zustimmung aller Miteigentümer begründet werden.¹⁸ Da zwischen den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft eine den nachbarschaftsrechtlichen Immissionschutz 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 verkehrsbliche oder nicht der vertraglichen Sonderbeziehung entsprechende Nutzung des Nachbarobjekts hervorgerufen werden.¹⁹ Ein Wohnungseigentümer kann die Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB nicht nur gegen einen Dritten, sondern auch gegen einen

-
- 10 Das ausschließliche Nutzungsrecht an der Wohnung hat zur Folge, dass nur der WEer berechtigt ist, Schlüssel zu seiner Wohnung zu besitzen. Hat ohne seine Zustimmung ein anderer einen Schlüssel zu seiner Wohnung, wird demnach grundsätzlich sein Recht, das Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, beeinträchtigt, 8 Ob 139/19b immo aktuell 2020/23 (Höllwerth) = immolex 2020/91 (Neugebauer-Herl).
- 11 ZB Wohnungsgebrauchsrecht: 5 Ob 157/08m immolex 2009/61 (Edelhauser); 5 Ob 11/13y immolex 2014/91 (Limberg); NZ 2014/136 (Hoyer).
- 12 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).
- 13 5 Ob 138/08t immolex-LS 2009/5 = wobl 2010/32 = MietSlg 60.414; 5 Ob 217/17y EvBl 2018/113 = Holzner, ÖJZ 2018/103 = wobl 2018/93 (A. Illedits/S. Illedits) = MietSlg 69.049 = MietSlg 69.397.
- 14 7 Ob 350/97i immolex 1998/138 = NZ 1999, 122 (Servitut/Wohnrecht).
- 15 5 Ob 138/08t immolex-LS 2009/5 = wobl 2010/32 = MietSlg 60.414; 5 Ob 222/17h immo aktuell 2019/6 (Höllwerth) = immolex 2019/28 (Streller); 5 Ob 238/18p immolex 2019/71 (Streller) = wobl 2020/95 (Höllwerth); 5 Ob 183/22f Zak 2023/495.
- 16 5 Ob 222/17h immo aktuell 2019/6 (Höllwerth) = immolex 2019/28 (Streller); 5 Ob 183/22f Zak 2023/495.
- 17 5 Ob 222/17h immo aktuell 2019/6 (Höllwerth) = immolex 2019/28 (Streller); 5 Ob 238/18p immolex 2019/71 (Streller) = wobl 2020/95 (Höllwerth); 5 Ob 183/22f Zak 2023/495.
- 18 5 Ob 21/08m wobl 2008/90 (Call/Hausmann); 5 Ob 238/18p immolex 2019/71 (Streller) = wobl 2020/95 (Höllwerth); 5 Ob 183/22f Zak 2023/495.
- 19 5 Ob 173/15z.

anderen Wohnungseigentümer zur Abwehr jedes unberechtigten Eingriffs in das Eigentumsrecht geltend machen.²⁰

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

III. Wohnungseigentumsobjekte (Abs 2)

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. 7

A. Wohnungen

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.²¹ 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.²² 8

Eine Qualifikation als selbständiges WE-Objekt setzt weiters voraus, dass es sich um einen **baulich abgeschlossenen** Bereich handelt.²³ Die Abgeschlossenheit nach allen Seiten wird im allgemeinen Verkehr üblicherweise durch die Errichtung von Mauern erreicht.²⁴ Besteht auf einer Seite lediglich eine Abgrenzung durch ein Gitter, so liegt kein WE-taugliches Objekt vor.²⁵ Rollläden, Schiebegitter/-tore und Glaswände die vom Boden bis zur Decke reichen, gelten hingegen als baulich abgeschlossen.²⁶ Flächen, die nicht nach allen Seiten umbaut sind, können nur dann als Bestandteil eines WE-Objekts gelten, wenn sie unmittelbar an das WE-Objekt anschließen und aufgrund der baulichen Gegebenheiten als Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts klar erkennbar sind.²⁷ Bei Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten entsteht bei Eigentümeridentität ein neues einheitliches Objekt, das gem § 16 Abs 2 WEG genehmigungsfähig ist und allenfalls eine neue Nutzwertfestsetzung erfordert.²⁸ Stehen die zusammengelegten Wohnungseigentumsobjekte hingegen nicht im Eigentum ein und derselben Person, so ist eine Genehmigung nach § 16 Abs 2 WEG nicht mög- 9

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

²¹ 5 Ob 32/87 MietSlg 40.632/14.

²² Höllwerth in *Hausmann/Vonkilch*⁵ § 2 MRG Rz 24.

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

²⁴ 5 Ob 52/14d wobl 2014/118; 5 Ob 7/20w ZLB 2020/44 (*Kothbauer*).

²⁵ VwGH 2327/79 MietSlg 31.926; VwGH 1718/80 MietSlg 32.474; Würth in *Rummel*² § 1 WEG Rz 3; aA offensichtlich Call, ImmZ 1979, 343 (345).

²⁶ 5 Ob 160/01t MietSlg 53.490.

²⁷ Vgl auch *Kothbauer*, immolex 2014, 200; 5 Ob 7/20w ZLB 2020/44 (*Kothbauer*). Dies wurde bei eingezäunten und von den jeweiligen WE-Objekten begehbaren Gartenteilen mangels baulicher Verbindung verneint (5 Ob 7/20w).

²⁸ Vgl *Prader*, immolex 2008, 204 (206); 5 Ob 117/20x Zak 2022/304 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht).

lich.²⁹ WE-Objekte müssen sich stets zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden.³⁰

- 10 Fraglich ist, ob die Räume einer Wohnung auch eine **bauliche Einheit** bilden müssen.³¹ Die hM stellt einerseits auf die Bestimmungen der Bauordnungen und hilfsweise auf die Verkehrsauffassung ab.³² So ist bspw die Absonderung von Nebenräumen für zulässig eingestuft worden, während dies für die Wohnräume abgelehnt wurde.³³
- 11 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.³⁴ Dasselbe wurde auch bei einem Zugangsweg zu einem Heizraum einschließlich Absperr- und Regelungseinrichtung³⁵ und bei einem Spitzboden inkl Kamintürchen und SAT-Anlage sowie einziger Zugang für weitere Dachbodenteile³⁶ 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.³⁷ Im Sinne eines beweglichen Systems ist mit *Höllwerth* zu unterscheiden, ob der betreffende Liegenschaftsteil von Wohnungseigentümern zur Ausübung ihrer Nutzungsrechte, oder von der Eigentümergemeinschaft durch Dritte/Professionisten zur Erledigung ihrer Verwaltungssachen genutzt werden müssen.³⁸ 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.³⁹
- 12 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.⁴⁰ 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.⁴¹

29 5 Ob 38/08m Zak 2008/764; 5 Ob 162/10z ecolex 2011/158; 5 Ob 117/20x Zak 2022/304 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht).

30 5 Ob 52/14d wobl 2014/118. Dies gilt selbst dann, wenn es sich um eine Zusammenlegung von WE-Objekten auf Nachbargrundstücken handelt, die ein und derselben Person gehören (5 Ob 117/20x Zak 2022/304 [*Kolmasch*, Judikaturübersicht]).

31 Für die Voraussetzung einer baulichen Einheit: *Höllwerth* in *Hausmann/Vonkilch*⁵ § 2 MRG Rz 18; differenzierend *Würth* in *Rummel*³ § 2 WEG Rz 7; aA *Klang* in *Klang*² 1167; *Faistenberger/Barta/Call* § 1 WEG 1975 N 21.

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

33 5 Ob 32/87 MietSlg 40.632/14; LGZ Wien 41 R 54/87 MietSlg 39.357 (WC).

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

35 5 Ob 188/97a immolex 1998/10 = MietSlg 49.481; 5 Ob 113/95 wobl 1998/116 (*Call*) = MietSlg 48.465; 5 Ob 171/12a wobl 2013/98 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 64.424.

36 5 Ob 245/04x immolex 2005/110 = wobl 2005/81 = MietSlg 57.447; vgl auch 5 Ob 135/07z wobl 2008/9 (*Call*) = immolex 2008/28 = MietSlg 59.189.

37 10 Ob 19/12k immolex 2012/87 (krit *Prader*) = wobl 2013/29 = MietSlg 64.422.

38 *Höllwerth* in *Hausmann/Vonkilch*⁵ § 2 WEG Rz 23.

39 *Höllwerth* in *Hausmann/Vonkilch*⁵ § 2 WEG Rz 23.

40 5 Ob 435/97z wobl 1998/175 = MietSlg 49.482 (Zugang durch die Hausbesorgerwohnung).

41 5 Ob 54/95 wobl 1996/73 (*Call*); 5 Ob 188/97a immolex 1998/10 = MietSlg 49.481.

Nach hM gelten nicht nur „selbständige Teile eines Gebäudes“, sondern auch **ganze Gebäude** als solche als WE-tauglich.⁴² Freiflächen können Bestandteile von WE-Objekten sein, soweit sie baulich abgeschlossen sind (zB Balkon, Terrasse).⁴³ Offene Vorplätze von Garagen sind nicht Bestandteil des WE-Objekts Garage.⁴⁴ 13

B. Sonstige selbständige Räumlichkeit

Der Rechtsbegriff „**sonstige selbständige Räumlichkeit**“ wird in § 2 Abs 2 WEG als baulich abgeschlossen, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes definiert, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Beispielhaft werden **selbständige Geschäftsräume** oder **Garagen** genannt. 14

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. 15

Als **baulich abgeschlossen** gilt eine „Räumlichkeit“, wenn es sich um ein nach allen Seiten, also auch nach oben abgeschlossenes Gebilde handelt.⁴⁵ Dabei ist nach hM eine visuelle, nicht ohne größere Kraftanstrengung zu entfernende Abtrennung erforderlich. Zureichend sind jedenfalls Rollläden und Schiebegittertüre, die vom Boden bis zur Decke reichen, und massive Glaswände.⁴⁶ 16

Das Tatbestandselement der **Selbständigkeit** setzt, wie im Falle der 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.⁴⁷ Dies gilt etwa für einen Zugangsweg zu einem Heizraum samt Absper- und Regeleinrichtungen.⁴⁸ 17

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.⁴⁹ 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.⁵⁰ Im Falle einer Widmung als „Lageraum“ wird in der Rechtsprechung insb auf die Größe des Objektes abgestellt. So wurde schon nach der alten Rechtslage ein Lageraum von knapp 40 m² als ausreichend, ein solcher von knapp 7 m² hingegen nicht als wohnungseigentumstauglich bewertet.⁵¹ Rechtstheoretische Grundlage für diese Entscheidungen ist die 18

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

43 5 Ob 141/16w immolox 2017, 216 (Prader) = wobl 2017, 393 = EvBl-LS 2017/137.

44 5 Ob 141/16w immolox 2017, 216 (Prader) = wobl 2017, 393.

45 Vgl oben Rz 9; 6 Ob 755/80 MietSlg 33.451/26 (Freischwimmbaden keine Räumlichkeit); Höllwerth in *Hausmann/Vonkilch*² § 2 WEG Rz 26.

46 5 Ob 160/01t MietSlg 53.490.

47 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501.

48 5 Ob 188/97a immolox 1998/10 = MietSlg 49.546.

49 Würth in *Rummel*² § 1 WEG 1975 Rz 3; diesem folgend Ofner in *Schwimmann*² § 1 WEG 1975 Rz 5.

50 LGZ Wien 41 R 145/83 MietSlg 35.599.

51 5 Ob 2220/96y wobl 1997/24 (kritisch Call) = MietSlg 48.474 = NZ 1997/393 (Hoyer); 5 Ob 47/00y wobl 2000/128 (Call): Magazinräumlichkeiten zwischen 1,3 und 6,5 m² nicht WE-tauglich = immolox 2000/162. Vgl auch 5 Ob 129/07t wobl 2007/132 (Call): Abstellraum mit 3 m² + 1.124 m² Garten nicht WE-tauglich; 5 Ob 175/07g wobl 2008/36 (Call): 3 Räume zwischen 3–4,5 m² nicht WE-tauglich; 5 Ob 205/

Erkenntnis, dass die Eignung von selbständigen Räumlichkeiten als wohnungseigentumstaugliche Objekte nach der Verkehrsauffassung zu bestimmen ist.⁵² Die erhebliche wirtschaftliche Bedeutung ist daher nach der Lage des konkreten Einzelfalls zu beurteilen.⁵³ 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.⁵⁴ Durch das Abstellen auf die Verkehrsauffassung⁵⁵ ist auf die konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Nahebereich der Objekte, abzustellen.⁵⁶ 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 Geschäftsraummieten ein hoher Bedarf an externen, zusätzlichen Lagerflächen besteht.⁵⁷

- 19** 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.⁵⁸ Auch eine gemischte Widmung als Wohnung und für Geschäftszwecke ist zulässig.⁵⁹
- 20** Unter dem Begriff „Garage“ versteht man einen selbständigen, in sich geschlossenen Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen.⁶⁰ Größe, Lage im Gebäude⁶¹ 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.⁶²

C. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

- 21** Ein **Abstellplatz** für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch **Bodenmarkierung** – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet⁶³ 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.

17 h immoex 2018/49 (Räth) = MietSlg 70.400 = MietSlg 70.411 = MietSlg 70.414: Lagerraum 8,74 m² nicht WE tauglich; 5 Ob 225/18a Kothbauer, immoex 2019, 268 = Prader/Punt, immoex 2019, 344 = Knoll, wobl 2022, 415: Abstellraum (vormals Gang-WC) 2,03 m² nicht WE tauglich.

52 5 Ob 129/07 t wobl 2007/132 (Call) = immoex 2008/20 = MietSlg 59.385; 5 Ob 167/08 g immoex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407.

53 5 Ob 129/07 t wobl 2007/132 (Call) = immoex 2008/20 = MietSlg 59.385; 5 Ob 167/08 g immoex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407.

54 5 Ob 196/01 m wobl 2003/30 (Call) = MietSlg 53.492.

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

56 Vgl ausführlich Ofner in FS Fischer-Czermak (2024) 567.

57 Zustimmend 5 Ob 185/22 z immoex 2023/196 (Räth).

58 Höllwerth in Hausmann/Vonkilch⁵ § 2 WEG Rz 28.

59 5 Ob 224/15 z immoex-LS 2016, 240 (Kothbauer) = wobl 2016/240.

60 Illedits in Illedits⁴ § 2 WEG Rz 10.

61 4 Ob 557/79 MietSlg 32.473 und 5 Ob 35/80 MietSlg 33.452/15 (Keller).

62 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 immoex-LS 2010/17 = MietSlg 61.525: 5 verstreute Plätze in einem Gebäude mit insgesamt 36 Stellflächen.

63 5 Ob 37/13 x immoex-LS 2013/65 = wobl 2014/5 = MietSlg 65.455 = ZRB 2013, 187 (Seeber-Grimm).