



Kapitel 1. Einführung in das (Wohnungs)eigentumsrecht

1.1. Grundlagen

Denkt man an eine Eigentümerversammlung, kommt einem zuerst die Eigentümerversammlung im Wohnungseigentum in den Sinn. Man sollte aber nicht übersehen, dass in Österreich zahlreiche Eigentümergemeinschaften bestehen, für die das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht unmittelbar anzuwenden ist.

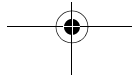
Das betrifft häufig den Fall, dass eine Liegenschaft oder ein Gebäude im Zug eines Verlassenschaftsverfahrens zu bestimmten Anteilen Miteigentum mehrerer Personen wurde.

Für dieses „schlichte“ Miteigentum gelten vor allem die Bestimmungen in den §§ 825–858 ABGB. Deren Text ist oft schon aufgrund des Alters dieser Bestimmungen aus dem Jahr 1811 nur im Zusammenhang mit Rechtsprechung und Lehre der letzten 200 Jahre verständlich.

Zahlreiche dieser Bestimmungen gelten dem Grunde nach auch für das Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist nach dem WEG 2002 das Recht eines Miteigentümers (oder einer Eigentümerpartnerschaft) einer Liegenschaft, „dinglich“ ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und auch allein darüber zu verfügen.

17



Verbreitet ist immer noch die Meinung, dass man als Wohnungseigentümer Eigentümer einer bestimmten Wohnung ist.

Tatsächlich sind Wohnungseigentümer jedoch nur Miteigentümer im Sinn des ABGB, dessen Regelungen durch zeitgemäße Bestimmungen des WEG ergänzt werden.

Manchmal treten in der Praxis die Bestimmungen des WEG so in den Vordergrund, dass auf das anzuwendende ABGB nicht geachtet wird.

1.2. Begriffserklärungen

Wohnungseigentum ist Miteigentum, verbunden mit einem „Sondernutzungsrecht“ am Wohnungseigentumsobjekt.

Miteigentum bedeutet, allein über die Substanz und den Nutzen einer Sache nach Willkür zu entscheiden und alle anderen davon auszuschließen, die Sache unbenützt zu lassen, zu vernichten oder an andere Personen zu übertragen (§§ 354, 362 ABGB).

Miteigentum (in seinen verschiedenen Spielarten) bedeutet, die Interessen der übrigen Miteigentümer zu berücksichtigen und nichts vorzunehmen, was mit dem Recht des Anderen im Widerspruch steht (§ 363 ABGB).

Das Eigentumsrecht ist ein starkes Recht, es ist unverletzlich und nach dem österreichischen Verfassungsrecht besonders geschützt.¹

Wohnungseigentum ist „doppelt“ geschützt, indem sowohl das Miteigentum an der Liegenschaft, auf der sich das Wohnungseigentumsobjekt befindet, geschützt ist, aber auch das Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt zu benutzen.

Das Miteigentumsrecht und dieses Nutzungsrecht sind untrennbar verbunden mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft.²

Diese untrennbare Verbindung bedeutet, dass das Recht am Wohnungseigentumsobjekt nur gemeinsam mit dem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft zB verpfändet und veräußert werden kann.

Auch eine Vererbung oder eine Exekution kann nur auf diesen Mindestanteil erfolgen.

¹ Art 5 StGG; Art 1 1. ZP.

² § 11.

Nach österreichischem Recht kann grundsätzlich nur *eine* Person an einem Wohnungseigentumsobjekt Eigentum erwerben.

Wollen *mehrere* Personen an einem Wohnungseigentumsobjekt Miteigentum erwerben, können das nur *zwei* Personen als **Eigentümerpartnerschaft**³. Nur natürlichen Personen (nicht auch juristischen, zB GmbH oÄ) ist der gemeinsame Eigentumserwerb erlaubt.

Wegen der Untrennbarkeit des Mindestanteiles sieht das Gesetz daher besondere Regeln vor, wenn eine Eigentümerpartnerschaft gegründet wird und wenn sich persönliche Verhältnisse der Partner so ändern, dass die Interessen der beiden Partner zB bei einer Aufhebung einer Ehe berücksichtigt werden müssen, oder dass die Interessen des überlebenden Partners bei Tod des anderen Partners und die Interessen der Erben aufeinandertreffen.

Auch für die Benützung der **allgemeinen Teile der Liegenschaft** sieht das Gesetz besondere Regelungen vor, weil hier das gemeinsame Miteigentum nach dem ABGB „in den Vordergrund“ tritt.

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

Da sich das Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu benutzen nur auf dieses Objekt bezieht, gelten für die Benützung der allgemeinen Teile grundsätzlich die Regeln des ABGB, wonach schlichte Miteigentümer diese Teile nur so weit benutzen dürfen, als dadurch der Gebrauch anderer Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt wird.

Kommt es zwischen Miteigentümern zu Unstimmigkeiten über die Mitbenützung „allgemeiner“ Teile des Hauses, etwa bei der Art und Weise der Benützung des gemeinsamen Gartens oder gemeinsamer Kfz-Abstellflächen, stellt sich die Frage: Wer entscheidet darüber?

Die nächste Bestimmung im Wohnungseigentumsgesetz verweist dazu auch auf den Begriff der **Eigentümergeinschaft**, da dieser maßgebliche Bedeutung in diesen Fällen zukommt.

³ §§ 13–15.

⁴ § 2 Abs 4.

In Angelegenheiten der **Verwaltung** bilden alle Wohnungseigentümer die Eigentümergemeinschaft. Sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in einem beschränkten Umfang; der Umfang wird in § 18 Abs 1 und 2 geregelt. Näheres dazu in Punkt 2.

Frage: Ab wann und wie entsteht Wohnungseigentum?

1.3. Entstehen von (Wohnungs-)Eigentum

Wohnungseigentum kann auf mehrere Arten entstehen⁵, der häufigste Fall ist durch eine **schriftliche Vereinbarung** aller Miteigentümer im Wohnungseigentumsvertrag.

Häufig schließt der Eigentümer der Liegenschaft mit Interessenten einen Kaufvertrag, mit dem er Miteigentumsanteile an der Liegenschaft veräußert, sei es, dass bereits ein Gebäude darauf errichtet wurde, sei es, dass Wohnungseigentumsobjekte erst errichtet werden sollen, wie etwa bei Dachgeschossausbauten.

Es kann sein, dass gleichzeitig mit dem Kaufvertrag über den Miteigentumsanteil ein Wohnungseigentumsvertrag mit dem ersten Erwerber abgeschlossen wird.

Es kann aber auch sein, dass bloß ein Anwartschaftsvertrag mit der Vereinbarung abgeschlossen wird, später Wohnungseigentum zu begründen.

Kauf- bzw Anwartschaftsvertrag und Wohnungseigentumsvertrag können gemeinsam in einer Urkunde enthalten sein, zwingend notwendig ist das nicht.

Grundlage für die Berechnung der Miteigentumsanteile, die später im Grundbuch eingetragen werden sollen, ist ua das **Nutzwertgutachten** eines Sachverständigen.

Die erstmalige Nutzwertfestsetzung (auch **Parifizierung** genannt) erfolgt seit dem WEG 2002 (1.7.2002) ausschließlich durch Privatgutachten durch Sachverständige oder Ziviltechniker.

Dieses kann bei Gebäuden, bei denen nichts mehr geändert oder umgebaut werden soll, endgültig erstellt werden.

⁵ § 3 Abs 1.



Das ist etwa bei dem nachträglichen Erwerb von Wohnungseigentum durch Mieter/Nutzungsberechtigte gemeinnütziger Bauvereinigungen der Fall.

Vor allem bei „Hausbesitzern“, die Miteigentumsanteile an Unternehmen veräußern, die neue Wohnungen am bisherigen Rohdachboden schaffen wollen, aber auch bei Eigentümern, die unbebaute Grundstücke verkaufen, ist aber eine „vorläufige Ermittlung“ der Nutzwerte üblich.

Wenn neue Wohnungen abgeändert werden müssen, damit sie besser verkäuflich sind, oder weil es neue behördliche Auflagen gibt, wird dann das Nutzwertgutachten geändert, und es kann dann zu Änderungen der Nutzwerte kommen.

Für alle Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, wird aufgrund ihrer Nutzfläche und aufgrund aller Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert eines Objekts erhöhen oder vermindern, gegenüber der „Standardwohnung“ des Hauses (mit Nutzwert 100) ein Nutzwert mit Zuschlägen oder Abstrichen ermittelt.

..... **BEISPIELE FÜR ZUSCHLÄGE UND ABSTRICHE**

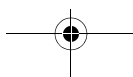
Wie soll das Wohnungseigentumsobjekt genutzt werden (Geschäftslokal ohne Widmung oder eingeschränkt auf bestimmte Widmungsarten; Wohnungen mit Berücksichtigung bestimmter „günstiger“ Himmelsrichtungen etc).

.....

Die Nutzwerte (Rundung auf ganze Zahlen) werden summiert und bilden den Gesamtnutzwert der Liegenschaft. Der Nutzwert des Wohnungseigentumsobjekts bildet dann die Grundlage für den Miteigentumsanteil.

Der Anteil jedes Wohnungseigentümers an der Liegenschaft wird in Form eines Bruchs im Grundbuch eingetragen, zB 254/2540 (Nutzwert des Objekts 254, Summe alle Nutzwerte 2540, Miteigentumsanteil daher 10 %).

Dieser Miteigentumsanteil ist entscheidend vor allem bei Abstimmungen im Haus, dem Anteil an der Kostentragung bei Ausgaben und dem Anteil bei Erträgen zB bei Vermietung von Abstellplätzen, die im Eigentum aller Miteigentümer stehen.



Bei nachträglichen baulichen Änderungen oder zB wenn ein erstelltes Nutzwertgutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt,⁶ kann es dazu kommen, dass ein Gericht Nutzwerte neu festsetzt.⁷

Grobe Verstöße von Nutzwertgutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung, die eine nachträgliche Korrektur unrichtiger Nutzwerte rechtfertigen, wären etwa die Festsetzung eines Nutzwertes für einen Raum, der notwendigerweise einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellt.

Eine Neufestsetzung durch das Gericht ist etwa auch dann möglich, wenn vergessen wurde, für ein wohnungseigentumstaugliches Objekt einen Nutzwert auszurechnen.

ANDERE BEISPIELE

Wenn in einem Objekt Absperrhähne für ein anderes Objekt liegen⁸, wenn ein Wohnungseigentumszubehörobjekt (zB Gartenanteil) nicht rechtlich korrekt ausgeführt wurde, wenn für einen notwendigen Durchgang zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft Nutzwerte ermittelt wurden oder etwa an einem Gebäude über eine Liegenschaftsgrenze hinweg Wohnungseigentum begründet wurde.

Praktisch hat das zur Folge, dass Wohnungseigentum (trotz Eintragung im Grundbuch) nicht wirksam begründet wurde.

Das hat weitreichende Folgen: Die „Spielregeln“ nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Eigentümerversammlungen, Beschlussfassungen und die Durchsetzung von Abstimmungen sind nicht anzuwenden.

In diesem Fall sind die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB zu beachten, die das Institut der „Eigentümerversammlung“ nicht kennen.

Während bei der (wirksamen) Begründung von Wohnungseigentum eine Teilungsklage ausgeschlossen ist, ist das bei einem „nichtigen“ Wohnungseigentum nicht von vorneherein ausgeschlossen. Rechtliche Lösungen sind aber im Einzelfall möglich.

⁶ Weitere Fälle siehe § 9 Abs 2.

⁷ An jenen zehn Orten in Österreich, an denen eine mietrechtliche Schlichtungsstelle besteht, muss bei einer Festsetzung und Neufestsetzung zuerst das Verfahren bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde anhängig gemacht werden.

⁸ Wie das auch dem Verfasser dieses Werks in seiner Beratungspraxis unterkam, und nach dem Kommentar vom *Punt* zu 5 Ob 66/24b in wobl 2025, 299 nicht selten vorkommt.



Kapitel 2. Die Eigentümergemeinschaft

2.1. Rechtsnatur

Die Eigentümergemeinschaft ist ein „seltsames Ding“: Der Gesetzgeber sieht in § 18 vor, dass die Eigentümergemeinschaft (nur) in bestimmten Angelegenheiten, nämlich der Verwaltung der Liegenschaft, Rechtspersönlichkeit hat.

Das bedeutet, dass die Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der **Verwaltung** Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen kann.

Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung auch klagen und geklagt werden.

Die Eigentümergemeinschaft besteht auch dann, wenn nicht an allen Wohnungseigentumsobjekten Wohnungseigentum begründet wurde (das war nach den Wohnungseigentumsgesetzen WEG 1948 und WEG 1975 bis ins Jahr 2002 möglich).

Bei diesem immer noch oft bestehenden „gemischten Wohnungseigentum“ sind auch die „schlichten“ Miteigentümer neben den Wohnungseigentümern ebenso Mitglieder der Eigentümergemeinschaft.

Was als „Maßnahme der Verwaltung“ zu verstehen ist, wird weder im WEG noch im ABGB ausdrücklich definiert.



Nach den Grundsätzen, die die Rechtsprechung erarbeitete, fallen unter die Verwaltung alle „Maßnahmen, die dem Gebrauch der gemeinsamen Sache dienen, diesen ermöglichen oder den Gebrauchswert und Substanzwert erhalten oder erhöhen“.⁹

Vor allem § 28 und § 29 sehen vor, in welchen Angelegenheiten der Verwaltung die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidet.

Die Abgrenzung von Maßnahmen der Verwaltung zu „Verfügungen“ ist bedeutsam:

Verfügungen (zum Unterschied von Verwaltungsmaßnahmen) können in der Wohnungseigentümerversammlung nicht mehrheitlich beschlossen werden. Verfügungen können nur mit Zustimmung aller Teilhaber erfolgen.

TIPP

Wenn das Gesetz vorsieht, dass sämtliche Wohnungseigentümer eine „Vereinbarung treffen“ oder „festlegen“, wird man meist davon ausgehen können, dass die Eigentümerversammlung darüber nicht mehrheitlich entscheiden kann.

Praxisbeispiele für Verwaltungsmaßnahmen siehe unten 3.8.

Der Gesetzgeber sieht über diese Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft in Verwaltungsangelegenheiten aber auch vor, dass die **Eigentümergemeinschaft** in bestimmten **Angelegenheiten, die nicht die Verwaltung betreffen**, als Rechtsperson auftreten kann:

§ 18 Abs 2 sieht vor: Wenn Wohnungseigentümer geltend machen wollen

- **Unterlassungsansprüche**, die aus ihrem Miteigentum stammen (zB ein Nachbar erzeugt ortsunüblichen Lärm oder Geruch, der den Gebrauch von Wohnungseigentumsobjekten erheblich beeinträchtigt, vgl § 362 Abs 2 ABGB), oder
- **Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche**, die die Liegenschaft betreffen,

⁹ Painsi in GeKo Wohnrecht II² Rz 14 zu § 18 WEG.



können sie ihre Ansprüche mit Mehrheitsbeschluss an die Eigentümergeinschaft abtreten. Das hat den Vorteil, dass die Eigentümergeinschaft das Kostenrisiko trägt.

Bei einer derartigen Abtretung entsteht ein Vertrag zwischen dem (abtretenden) Eigentümer auf einer Seite und der Eigentümergeinschaft auf der anderen Seite.

Beide Teile müssen sich daher darüber einig sein, welche Rechte der Eigentümer an die Eigentümergeinschaft abtreten möchte, damit zB die Eigentümergeinschaft eine Klage einbringt und die Kosten dafür von allen Eigentümern getragen werden, weil zB auch mehrere Eigentümer einen Vorteil daraus erzielen werden. Die Formulierung der Beschlussfassung ist daher hier besonders wichtig.

.....
BEISPIELE

- Auf der Nachbarliegenschaft wird eine Freizeiteinrichtung errichtet, die bis spät in die Nacht hinein genutzt wird und bei der durch den regulären (bewilligten) Betrieb Lärm entsteht. Anzeigen bei den Behörden und Einschreiten der Behörde bringen keine Besserung, Eigentümer „werden auf den Zivilrechtsweg verwiesen“.
- Der Bauträger, der die Wohnungseigentumsanlage errichtete, ist mit der Mängelbehebung in Verzug.

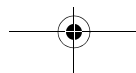
.....

2.2. Wann entsteht die Eigentümergeinschaft?

Die Eigentümergeinschaft entsteht (spätestens) mit der Begründung von Wohnungseigentum.¹⁰

Auch schon *vor* der Eintragung im Grundbuch, und zwar im Vorbereitungsstadium, kann die Gemeinschaft bestehen: § 37 Abs 5 sieht vor, dass die Verwaltungsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gelten, sobald die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hat.

¹⁰ Siehe 1.3.



In der Praxis ist das zB der Fall, wenn etwa bei einem neu zu errichtenden Gebäude ein Bauträger einen „Gründungshelfer“ findet, der einen Miteigentumsanteil erwirbt, ihm die Einräumung von Wohnungseigentum vom Wohnungseigentumsorganisator zugesichert wird und das auch im Grundbuch angemerkt wird.¹¹

Obwohl sich dann noch zahlreiche Änderungen bei der Errichtung des Gebäudes ergeben können, sind die „Spielregeln“ eines Wohnungseigentumsvertrages schon im Vorhinein festlegbar.

Ein bloß vorläufiges Nutzwertgutachten als Grundlage dafür erspart Kosten, und man hat Planungssicherheit.¹²

2.3. Wann endet die Eigentümergemeinschaft?¹³

Solange Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen oder zumindest angemerkt ist, besteht die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich ihrer Rechte als Verwaltungseinheit.

Das gilt auch, wenn die Wohnungseigentumsbegründung nichtig oder vernichtbar ist.¹⁴

Mit (rechtswirksamer) Aufhebung des Wohnungseigentums durch Vereinbarung der Miteigentümer und Löschung im Grundbuch endet die Eigentümergemeinschaft im Sinne des WEG.

Meistens wird dann wohl auch durch die folgende Versteigerung (Zivilteilung) das Miteigentum aufgehoben.

Nicht nur ein solcher „rechtlicher Untergang“ kann zum Ende des Wohnungseigentums und somit der Eigentümergemeinschaft führen, sondern auch dann, wenn ein Gebäude zerstört wird und ein Wiederaufbau ausgeschlossen ist, etwa weil die (möglicherweise nichtversicherten) Wiederherstellungskosten zu hoch sind.

¹¹ Das gilt seit 1.9.1999, *H. Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG⁵, Rz 15 zu § 18 WEG.

¹² Möglicherweise besteht solches „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ aber auch für viele Jahre, etwa wenn es zu Schwierigkeiten bei der endgültigen Begründung von Wohnungseigentum kommt. Dem Autor ist aus der Praxis ein Fall bekannt, in dem seit über 20 Jahren „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ im Grundbuch angemerkt ist.

¹³ Dazu umfassend: *Punt*, Beendigung von Wohnungseigentum (2017).

¹⁴ *Painsi* in GeKo Wohnrecht II² Rz 11 zu § 18 WEG mwN.