

# **Grundlagen des Wohnungs- eigentums**

In diesem Abschnitt erfahren Sie Näheres zu den wichtigsten Grundbegriffen des Wohnungseigentums und erhalten Informationen über das Miteigentum an sich und über die Begründung von Wohnungseigentum.

# 1. Was ist Wohnungseigentum?

Vor der näheren Befassung mit dem Wohnungseigentum sollte man sich noch einige rechtliche Grundsätze zum Eigentum an Grund und Boden vor Augen führen.

## 1.1. Eigentum an Liegenschaften, Gebäuden und Wohnungen

Grundsätzlich gibt es nach der österreichischen Rechtsordnung keine Möglichkeit, nur Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung zu sein, ohne nicht auch gleichzeitig Eigentümer des Grundes und Bodens zu sein, auf dem das Haus/die Wohnung steht. (Ausnahmen davon stellen das Baurecht und das so genannte Superädifikat dar – auf diese Spezialformen wird in diesem Ratgeber nicht näher eingegangen.)

Auch wenn man beim Eigentum an Grund und Boden immer wieder vom „Grundstück“ spricht („mir gehört dieses Grundstück“), ist dies rechtlich gesehen eigentlich nicht korrekt. **Gegenstand des Eigentumsrechts bei Grund und Boden ist nämlich die „Liegenschaft“**. Eine Liegenschaft kann auch aus mehreren Grundstücken (Parzellen) bestehen.

Eine Liegenschaft ist in ihrem Ausmaß im öffentlichen Grundbuch beschrieben, für jede Liegenschaft gibt es im Grundbuch eine eigene „Einlagezahl“ (EZ); eine Liegenschaft wird daher oft auch als „Grundbuchkörper“ bezeichnet.

Eigentumsrechte an einer Liegenschaft sind mit verschiedenen Pflichten verbunden. Diese Pflichten können gegenüber der Gemeinde, gegenüber den Eigentümern von Nachbarliegenschaften und auch gegenüber den anderen Miteigentümern der eigenen Liegenschaft bestehen.

Eigentum – egal ob eine Person alleiniger Eigentümer ist oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer sind – hat man also vorrangig an der **Liegenschaft** (Grundstück/e samt den eventuell darauf errichteten Gebäuden), nicht aber nur am Gebäude allein oder nur an einer einzelnen Wohnung in einem Gebäude.

Der Grundsatz lautet also: Kein Eigentum an einer Wohnung ohne (Mit-)Eigentum an der Liegenschaft.

Die Begründung von Wohnungseigentum entsprechend dem WEG ermöglicht es aber, das **Miteigentum an einer Liegenschaft** und das **Recht, eine bestimmte Wohnung auf dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen**, zu verbinden. Diese Verbindung nennt man **Wohnungseigentum**.

## 1.2. Was ist Miteigentum?

Manchmal sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer derselben Sache. Diese Personen haben dann jeweils das so genannte Miteigentum, ihnen miteinander und gemeinsam gehört die ganze Sache. Das kann auch bei Liegenschaften der Fall sein.

Miteigentum an einer Liegenschaft bedeutet, dass die Liegenschaft und das darauf errichtete Gebäude mehreren Personen gemeinsam gehören, alle gemeinsam sind Eigentümer der Liegenschaft samt Gebäude. Jeder Einzelne ist aber nur Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes.

Miteigentum wird bei Liegenschaften auch oft „**schlichtes**“ oder „**ideelles**“ **Miteigentum** genannt, um es vom Wohnungseigentum, das bei Liegenschaften eine Sonderform des Miteigentums ist, zu unterscheiden.

Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen aufgeteilt, jeder Miteigentümer hat einen so genannten „ideellen“ Anteil an der Gesamtliegenschaft. Der Anteil wird in Bruchzahlen angegeben, zB  $1/2$ ,  $1/10$ ,  $2/5$ .

Mit der Bezeichnung „**ideeller**“ **Anteil** wird ausgedrückt, dass einem einzelnen Miteigentümer an und für sich kein realer Teil gehört. Wenn etwa drei Personen je zu  $1/3$  Miteigentümer eines Grundstückes mit einem darauf errichteten Hauses sind, gehört nicht automatisch etwa einem Miteigentümer das rechte Drittel des Hauses, dem zweiten das mittlere Drittel und dem dritten das linke Drittel; allen drei Miteigentümern gehören Liegenschaft und Haus gemeinsam.

.....

### BEISPIEL

Frau Schmid ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten zweistöckigen Wohnhaus. Sie schenkt und übergibt das Eigentum an der

Liegenschaft an ihre beiden Töchter Karin und Herta; beide bekommen je einen halben Anteil. Nach Einverleibung im Grundbuch sind beide je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses. Aus ihrer Stellung als Miteigentümer ergibt sich nun noch nicht, welche der beiden Töchter welchen realen Teil des Grundstückes bzw des Hauses nutzen darf.



Die Grundsätze, nach denen Entscheidungen der Miteigentümer über die Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlich besessenen Liegenschaft zustande kommen, richten sich bei schlichtem Miteigentum nur nach dem ABGB, ohne die Besonderheiten des WEG.

### 1.2.1. Nutzungsrechte von Miteigentümern

Ist jemand nur Miteigentümer einer bebauten Liegenschaft, ohne gleichzeitig Wohnungseigentümer zu sein, so kann er in dem Gebäude eine bestimmte Wohnung zB dann selbst nutzen, wenn er mit den übrigen Miteigentümern einen eigenen **Mietvertrag** geschlossen hat. Dann hat er auch – neben seiner Stellung als schlichter Miteigentümer – wie jeder andere Mieter Mietrechte an einer bestimmten Wohnung.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass alle Miteigentümer der Liegenschaft eine **Benützungsregelung** einstimmig vereinbaren. In einer derartigen Vereinbarung können die „schlichten“ Miteigentümer die Benützung der einzelnen Wohnungen oder der Wohnräume des Hauses untereinander vertraglich aufteilen. Durch eine Benützungsregelung ist es also möglich, dass sich mehrere schlichte Miteigentümer einer Liegenschaft gegenseitig Nutzungsrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft (zB an den vorhandenen Wohnungen) einräumen, ohne Wohnungseigentum zu begründen. Eine derartige Benützungsregelung sollte aber unbedingt **im Grundbuch angemerkt** werden. Nur dann gilt sie auch für die Rechtsnachfolger (= spätere Käufer von Miteigentumsanteilen).

Die „schlichten“ Miteigentümer könnten also durch geeignete Vertragsgestaltung praktisch dieselben Nutzungsrechte wie Wohnungseigentümer haben. Viele Rechte von Wohnungseigentümern (zB die Minderheitsrechte) ergeben sich aber direkt aus dem WEG. „Schlichte“ Miteigentümer müssten

viele dieser Rechte erst vertraglich vereinbaren. Dabei kann es natürlich leicht passieren, dass wichtige Regelungen vergessen werden oder keine Einigkeit unter den „schlichten“ Miteigentümern besteht. Manche Möglichkeiten des WEG (vor allem das Außerstreitverfahren) stehen überhaupt nur Wohnungseigentümern zu und können zwischen schlichten Miteigentümern gar nicht vertraglich vereinbart werden.

Überdies kann die erwähnte Benützungsbefugnis – auch wenn sie im Grundbuch angemerkt wurde – von jedem Miteigentümer mittels Antrag beim Bezirksgericht aus wichtigem Grund wieder aufgehoben oder abgeändert werden.

### **1.2.2. Verfügungsrechte von Miteigentümern**

Ein „schlichter“ Miteigentümer kann seinen Anteil an der Liegenschaft vererben oder verkaufen, ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer einholen zu müssen.

Wenn man seine Miteigentumsanteile verkauft und mit einer entsprechenden, im Grundbuch angemerkten Benützungsbefugnis zur Nutzung einer Wohnung im gemeinschaftlich besessenen Haus berechtigt ist, kann man gleichsam auch „eine Wohnung verkaufen“.

Wohnungseigentum ist aber noch einfacher zu verkaufen und leichter zu verpfänden als „schlichtes“ Miteigentum mit einer Benützungsbefugnis und einer Reihe von zusätzlichen Vereinbarungen.

## **1.3. Das Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum ist das **dem Miteigentümer einer Liegenschaft** oder einer Eigentümerpartnerschaft **ingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen**.

Ein Wohnungseigentümer (oder eine Eigentümerpartnerschaft) ist also immer auch „nur“ Miteigentümer einer Liegenschaft. Er verfügt auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft, der in recht unübersichtlichen Bruchzahlen ausgedrückt wird (zum Beispiel „97/9222“, was einem Anteil von knapp mehr als einem Prozent an der Gesamtliegenschaft entspricht).

Im Unterschied zum „schlichten“ Miteigentümer **hat der Wohnungseigentümer mit seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft aber untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft verbunden.**

.....

### **RECHTSPRECHUNG:**

5 Ob 392/97a: Beim Wohnungseigentum ist der einzelne Wohnungseigentümer Mitbesitzer der gesamten Liegenschaft und Rechtsbesitzer des Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohnung.

2 Ob 561/95; 3 Ob 30/00h: Das Wohnungseigentum ist die untrennbare Verbindung eines ideellen Miteigentumsanteiles mit einem Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt.

.....

### **1.3.1. Nutzungsrechte von Wohnungseigentümern**

Wohnungseigentum bedeutet also Miteigentum plus ein grundbücherlich sichergestelltes, **die übrigen Miteigentümer ausschließendes Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt.**

Der Wohnungseigentümer kann das Wohnungseigentumsobjekt selbst benützen, leer stehen lassen oder auch vermieten. Zur Nutzung der gemeinsamen Teile, Anlagen und Räume der Liegenschaft ist er nur gemeinsam bzw gemäß den Vereinbarungen mit den anderen Wohnungseigentümern berechtigt.

### **1.3.2. Verfügungsrechte von Wohnungseigentümern**

Der Wohnungseigentümer kann seine Wohnung (rechtlich korrekt: seinen Anteil an der Liegenschaft mit dem damit verbundenen Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen) auch verkaufen oder vererben.

### **1.4. Wer kann Wohnungseigentümer sein?**

**Jede einzelne natürliche oder juristische Person** kann Miteigentümer einer Liegenschaft sein und zusätzlich ein damit verbundenes Wohnungseigentum

(= ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht) an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt haben.

Die Regel, wonach nur eine einzige Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein durfte (ausgenommen waren nur Ehegatten), wurde im WEG 2002 etwas „gelockert“.

Seit dem 1.7.2002 ist es möglich, dass zwei beliebige natürliche Personen (es müssen keine Ehegatten mehr sein) im Wege einer so genannten **Eigentümerpartnerschaft** gemeinsam Wohnungseigentümer sind. Eine Eigentümerpartnerschaft ist aber nur in der Form möglich, dass jeder der beiden Partner jeweils die Hälfte des Anteils hat.

Bis auf die Ausnahme der Eigentümerpartnerschaft kann aber nur **eine** (natürliche oder juristische) Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein.

.....  
**RECHTSPRECHUNG:**

3 Ob 295/04k: Würde die Eigentumswohnung des Verstorbenen nach dem Erbrecht mehr als zwei natürlichen Personen zukommen, so bestimmt § 12 Abs 2 WEG 2002 eine öffentliche Versteigerung der Eigentumswohnung durch das für das Erbschaftsverfahren zuständige Gericht (= „Verlassenschaftsgericht“).

Dies gilt auch dann, wenn die Eigentumswohnung des Verstorbenen nach dem Erbrecht zwar nur zwei natürlichen Personen zukommt, aber zu unterschiedlichen Anteilen (wenn also zB die Tochter des Verstorbenen 3A und sein Bruder va des Vermögens des Verstorbenen erben). Mehrere Erben können das Wohnungseigentum demnach nicht entsprechend ihren Erbquoten unter sich aufteilen, es sei denn, es gibt nur zwei Erben, wobei jedem eine Quote von 50% zukommt. Eine Möglichkeit wäre jedoch, dass die Erben eine „eingetragene Erwerbsgesellschaft“ gründen, die dann als juristische Person das Wohnungseigentum erwirbt.

Die Versteigerung soll nur das letzte Mittel sein. Vor einer öffentlichen Versteigerung hat daher das Verlassenschaftsgericht (oder der Gerichtskommissär) die Erben auf die Möglichkeit der Gründung einer Erwerbsgesellschaft hinzuweisen und ihnen allenfalls hiezu eine angemessene Frist zu setzen.

