

# EINLEITUNG

Wohnen im Eigentum ist nach den Wünschen der Österreicher die beliebteste Wohnform. Die fehlenden finanziellen Mittel oder das mangelnde Angebot ermöglichen es aber sehr oft nicht, sich den Traum vom Einfamilienhaus, also vom Alleineigentum, zu erfüllen. Für viele Menschen bietet dann das Eigentum an einer Wohnung oder an einem Reihenhaus in einer größeren Wohnhausanlage eine Alternative zum Alleineigentum.

Die Wohnform Wohnungseigentum ist aber auch dadurch gekennzeichnet, dass mehrere Personen nicht nur räumlich nahe beieinander wohnen, sondern auch eine Gemeinschaft im rechtlichen Sinn bilden. Wohnungseigentümer stehen dabei häufig vor Problemen. Die Abstimmung der unterschiedlichen Interessen mehrerer Wohnungseigentümer eines Hauses läuft ja nicht immer reibungslos ab. Oft kommt es zu Konflikten, zB über die Durchführung von Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und -flächen oder die Verteilung von Kosten. Zudem gibt es öfter Streitigkeiten mit dem Hausverwalter, wenn er unverständliche oder falsche Abrechnungen legt, seine Pflichten vernachlässigt und/oder zu eigenmächtig agiert und die Weisungen der Wohnungseigentümer nicht beachtet. Die Kontrolle des Verwalters ist besonders wichtig, da er mit den ihm anvertrauten finanziellen Mitteln der Wohnungseigentümer wirtschaftlich, zweckmäßig und sparsam umgehen sollte.

Im vorliegenden Ratgeber wird die schwierige Materie des Wohnungseigentumsrechts umfangreich und in verständlicher Form für Sie aufbereitet. Dazu werden auch die wichtigsten Entscheidungen der Gerichte zu typischen Sachverhalten und Rechtsfragen dargestellt.

Es ist aber natürlich nicht möglich, alle individuellen Probleme abschließend zu behandeln. Eine persönliche Beratung im Einzelfall und bei speziellen Fragen kann durch diesen Ratgeber manchmal nicht ersetzt werden. Für solche Fälle wird auf die im Anhang genannten Beratungsstellen verwiesen.

# ABKÜRZUNGS- UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

Teilweise werden die nachfolgend erklärten Begriffe in anderen Kapiteln dieses Buches noch ausführlicher erläutert.

## **ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)**

Dieses wichtigste Gesetzbuch aus dem Privatrechtsbereich enthält neben vielen anderen Bestimmungen die grundlegenden Vorschriften über

- das Eigentumsrecht an sich,
- die Rechtsverhältnisse von Miteigentümern,
- den Abschluss von Verträgen,
- die allgemeinen Pflichten eines Verwalters,
- den Schadenersatz,
- die Rechte und Pflichten als Nachbarn.

## **Außerstreitverfahren**

Für Rechtsstreitigkeiten im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes sind die Gerichte zuständig.

Im Unterschied zu den üblichen Prozessen (zB wegen Schadenersatz nach einem Autounfall oder wegen Vertragsverletzung) handelt es sich bei vielen wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten nicht um einen „normalen“ Zivilprozess („streitiges Verfahren“), sondern um ein so genanntes Außerstreitverfahren. Die Besonderheiten des Verfahrens werden in Abschnitt II., Kapitel 18.1., ausführlich erläutert.

## **Eigentümergeinschaft (früher: Wohnungseigentümergeinschaft)**

Sie besteht aus allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft. In Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft wird die Eigentümergeinschaft als juristische Person tätig, gleichsam als Firma. In diesem Bereich („Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft“) kann sie Vertragspartner werden, Rechte und Pflichten erwerben, sie kann klagen und geklagt werden.

### **Eigentümerpartnerschaft**

Das sind zwei natürliche Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sind.

### **HeizKG (Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz)**

Dieses Gesetz aus dem Jahr 1992 regelt die Verteilung der Heizkosten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (Hauszentralheizung, Fernwärme).

### **KSchG (Konsumentenschutzgesetz)**

Dieses Gesetz enthält Schutzbestimmungen für Verbraucher im Geschäftsverkehr mit Unternehmen. Da Käufer bzw. Besitzer von Eigentumswohnungen in der Regel Verbraucher sind und sowohl Bauträger, Wohnungseigentumsorganisatoren als auch Hausverwaltungen Unternehmen sind, sind die Schutzbestimmungen dieses Gesetzes auf die vertraglichen Beziehungen der angesprochenen Personengruppen anwendbar.

Mit einer neueren Entscheidung des OGH wurde klargestellt, dass auch die Eigentümergemeinschaft in vielen Fällen als Verbraucher im Sinn des KSchG anzusehen ist. Damit kann sich auch die Eigentümergemeinschaft in ihren Vertrags- und Rechtsbeziehungen (zB mit dem Hausverwalter oder Versicherungsunternehmen) auf die für Verbraucher günstigen Rechtsvorschriften berufen.

### **MRG (Mietrechtsgesetz)**

Die meisten Mietverträge unterliegen zumindest teilweise diesem Gesetz, das einige wesentliche mietrechtliche Vorschriften des ABGB zugunsten der Mieter abändert. Für den Bereich des Wohnungseigentums ist § 3 MRG wichtig, weil eine Bestimmung des WEG (§ 28) darauf verweist (Genauerer siehe Abschnitt II., Kapitel 5.).

### **OGH – Oberster Gerichtshof**

Der Oberste Gerichtshof entscheidet in vielen zivilrechtlichen Verfahren als höchstes Gericht (als letzte Instanz) endgültig. Man kann sagen: „Das, was der OGH entscheidet, gilt.“

Gerade bei unklaren Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung wird – wenn das Verfahren schon zwei Gerichtsinstanzen durchlaufen hat – immer wieder der OGH zur endgültigen Entscheidung angerufen.

Zu beachten ist dabei auch, dass der OGH manchmal Verfahren nicht wirklich „endgültig“ entscheidet. Es kommt nämlich öfter vor, dass der OGH zwar eine rechtliche Grundsatzfrage im Sinne der einen oder anderen Streitpartei endgültig entscheidet, aber die Rechtssache an das Gericht 1. Instanz zurückverweist. Dabei wird dem Gericht der 1. Instanz die Weiterführung des Verfahrens – unter Beachtung der Rechtsmeinung des OGH – aufgetragen.

Die Zurückverweisung an das Gericht 1. Instanz erfolgt dabei in der Regel deshalb, weil im bisherigen Verfahren gar keine oder unzureichende Beweise aufgenommen wurden. Der OGH nimmt aber keine (neuen) Beweise auf, er ist keine „Tatsacheninstanz“, sondern nur „Rechtsinstanz“. Mündliche Verhandlungen und die Aufnahme von Beweisen (zB Einvernahme der Streitparteien und Zeugen, Einholen von Sachverständigengutachten) haben primär vor dem Gericht der 1. Instanz zu erfolgen.

In diesem Ratgeber werden immer wieder auch Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes dargestellt (allerdings verkürzt und für den juristischen Laien verständlich formuliert) und als solche auch mit der jeweiligen Geschäftszahl (zB 5 Ob 253/00t) gekennzeichnet.

Im Internet sind viele Entscheidungen des OGH unter dem Link **[www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)** abrufbar. Sie können dort mit Stichworten oder unter der Angabe der Geschäftszahl (ohne Leerzeichen!, also zB 5Ob253/00t) nach Entscheidungen und/oder Rechtssätzen (das sind wichtige Aussagen einer Entscheidung) suchen.

### Schlichtungsstelle

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und die für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind.

Im Wohnungseigentumsbereich (anders als im Mietrecht) sind die **Schlichtungsstellen** nur für die Neufestsetzung der Nutzwerte zuständig.

### VwGH –Verwaltungsgerichtshof

Der Verwaltungsgerichtshof entscheidet in vielen Verwaltungsverfahren als höchstes Gericht (als letzte Instanz) endgültig.

Verwaltungsverfahren sind Verfahren, in denen Behörden (zB Baubehörde, Finanzamt) Entscheidungen getroffen (Bescheide erlassen) haben. Wenn diese Entscheidungen bekämpft werden, kann in letzter Instanz der Verwaltungsgerichtshof entscheiden.

In diesem Ratgeber werden vereinzelt auch Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes dargestellt (allerdings verkürzt und für den juristischen Laien verständlich formuliert) und als solche auch mit der jeweiligen Geschäftszahl (zB 97/05/0214) gekennzeichnet.

### WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

Dieses Gesetz enthält die grundlegenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die Beschlussfassung in der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft und über die Verwaltung der Liegenschaft.

Seit dem 1.7.2002 gilt das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), bis dahin war das Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) gültig. Das WEG 2002 enthält zwar viele Regelungen, die schon im WEG 1975 enthalten waren, jedoch wurden auch einige neue Bestimmungen geschaffen.

Vor dem WEG 1975 war das WEG 1948 in Kraft. Einzelne Bestimmungen „wirken noch immer nach“. So ist etwa die Wirksamkeit einer im Jahr 1966 getroffenen Vereinbarung über die Aufteilung von laufenden Aufwendungen auch nach den alten Regeln des WEG 1948 zu beurteilen.

Wenn in diesem Ratgeber ein Paragraph zitiert wird (zB § 29 WEG), ohne dass eine Jahreszahl hinzugefügt ist, dann ist damit immer das aktuelle WEG 2002 gemeint.

Einige Bestimmungen des WEG wurden seit 2002 abgeändert, **die letzte WEG-Novelle trat am 1.1.2022 in Kraft, einige Neuregelungen gelten aber erst ab 1. Juli 2022**. Alle wesentlichen Änderungen sind in diesem Buch bereits berücksichtigt.

### Wohnungseigentum

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

## Wohnungseigentümer

Das ist eine natürliche oder eine juristische Person (eine Firma, zB eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in der Kurzform: GesmbH, oder eine „eingetragene Erwerbsgesellschaft“),

- die 1. Miteigentümer einer Liegenschaft ist und
- der 2. das Wohnungseigentum an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt eingeräumt ist.

Mit Ausnahme einer Eigentümerpartnerschaft kann nur **eine** (natürliche oder juristische) **Person** Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein.

## Wohnungseigentumsbewerber

ist derjenige, dem ein Wohnungseigentumsorganisator schriftlich an einer bestimmt bezeichneten Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit (Geschäftsraum, Büro, Lager etc) oder an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zugesagt hat.

## Wohnungseigentumsobjekt ist

- eine Wohnung oder
- eine sonstige selbständige Räumlichkeit (Geschäftsraum, Büro, Garage, Lager etc) oder
- ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge,

an der/dem Wohnungseigentum begründet wurde.

## Wohnungseigentumsorganisator

ist in der Regel

- bei einem Neubau (Wohnungseigentumsbegründung während oder kurz nach der Bauphase)

derjenige, der die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens durchführt oder an ihr beteiligt ist oder

- bei einem Altbau (Wohnungseigentumsbegründung in einem schon vor längerer Zeit errichteten Gebäude)

derjenige, der die organisatorische oder administrative Abwicklung der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung in einem bereits bestehenden, vor der Wohnungseigentumsbegründung erstmals bezogenen Gebäude durchführt.

In aller Regel ist also ein Bauträger, der ein Haus mit mehreren Wohnungen errichtet und diese dann als Eigentumswohnungen verkauft, als Wohnungseigentumsorganisator anzusehen. Ebenso ein Bauträger, der ein altes Haus mit mehreren Wohnungen kauft, dann das ganze Haus und/oder die Wohnungen saniert und diese dann als Eigentumswohnungen verkauft.

In der Regel ist derjenige, der eine einzelne, ihm schon länger gehörende Eigentumswohnung verkauft, **kein** „Wohnungseigentumsorganisator“.