
I. Entscheidungshilfen für oder gegen Wohnungseigentum

Mitbewohner – Mieter und Wohnungseigentümer – schlichter Miteigentümer

Was versteht man überhaupt unter dem Begriff „Wohnungseigentum“?

1

Der Gesetzgeber sieht darin das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft (vgl dazu unten Rz 758 eingeräumte, dingliche Recht ein Wohnungseigentumsobjekt (vgl dazu unten Rz 32) ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – im Folgenden kurz WEG 2002 genannt). Österreichisches Wohnungseigentum ist ideelles Miteigentum an einer Liegenschaft in untrennbarer Kombination mit dem ausschließlichen, einer Servitut ähnelnden Nutzungsrecht an einem bestimmten Objekt dieser Liegenschaft. Nach der Judikatur ist es gegenüber dem schlichten Miteigentum kein quantitatives „Mehr“, sondern ein „Aliud“.

Beschäftigt man sich mit der Möglichkeit, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sollte man dabei neben einer idealen Vertragsgestaltung und einer optimalen Absicherung des eingesetzten Kapitals zum Erwerb der gegenständlichen Wohnung die Vor- und Nachteile anderer Wohnmöglichkeiten mit denen des Wohnungseigentums vergleichen. Bevor also die Grundsatzenscheidung zum Erwerb von Wohnungseigentum getroffen wird, gilt es die anderen Wohnmöglichkeiten – bezogen auf die eigenen Wünsche – zu bewerten.

2

1. Der Mitbewohner

Meist junge Menschen, insbesondere Studenten, ziehen es vor, möglichst lange im Hause oder der Wohnung der Eltern zu leben. Das ehemalige Kinderzimmer wird zum Arbeitszimmer umgestaltet und oft erstreckt sich die Mitbenutzung des erwachsen werdenden Jugendlichen über einen Großteil der elterlichen Unterkunft. Da üblicherweise für ein solches Mitbewohnen kein Entgelt entrichtet wird, ist dies sicherlich die billigste Form des Wohnens. Es besteht keinerlei gesetzliche Verpflichtung, ein Benützungsentgelt zu bezahlen und es besteht auch keinerlei Verpflichtung, sich an den Erhaltungskosten des Hauses bzw der Wohnung zu beteiligen.

3

So ist zB ein Wasserschaden im Kinderzimmer bzw die Sanierungsbedürftigkeit des Parkettbodens im vom Jugendlichen verwendeten Arbeitszimmer Sache der Eltern, sofern es sich um ein Einfamilienhaus der Eltern handelt, Sache des Vermieters, sofern die Eltern in einer Mietwohnung leben (und im Mietvertrag nicht die Erhaltungspflicht des Bestandobjektes in zulässiger Weise auf die Eltern als Mieter übertragen wurde, was nur außerhalb des [Voll-]Anwendungsbereiches des MRG – zB in einem Zweifamilienhaus – zulässig ist).

4

Vorsicht

Die Benutzung der Räumlichkeiten für den Jugendlichen ohne finanzielle Pflichten birgt aber auch ein großes Risiko für ihn. Die Unterkunftgeber, das sind die Eigentümer der Wohnung oder des Hauses bzw die Mieter der gegenständlichen Wohnung, können je-

I. Entscheidungshilfen für oder gegen Wohnungseigentum

derzeit diese unentgeltliche Mitbenützung durch den Heranwachsenden beenden. Es handelt sich um einen frei widerruflichen und unentgeltlichen Vertrag, ein **Prekarium** (auf Deutsch: Bittleihe). Die freie Widerrufbarkeit der Zurverfügungstellung der Wohnung muss nicht stets ausdrücklich vorbehalten sein, die Widerrufbarkeit kann sich auch aus den Umständen ergeben. Beim Prekarium handelt es sich um eine Form der **Leihe**. Der Verleiher hat dadurch das Recht, die Sache (das Benützungsobjekt) jederzeit zurückzufordern.

- 5 Widerruft der Vater nach einem Streit mit dem heranwachsenden Sohn die unentgeltliche Mitbenutzungsmöglichkeit der Wohnung, hat der Sohn keinen Rechtsanspruch auf Weiterbenutzung seines Kinderzimmers. Er ist verpflichtet, das Bestandobjekt, also das Kinderzimmer, geräumt von eigenen Fahrnissen (das bedeutet: von **eigenen** Einrichtungsgegenständen sowie Kleidung) sofort seinem Vater zu übergeben. Kommt er dieser Räumungsverpflichtung nicht nach (oder versöhnt er sich nicht mit dem Unterkunftgeber), ist der Unterkunftgeber berechtigt, jederzeit mittels **Räumungsklage gegen den Mitbewohner** vorzugehen. Er muss im Rahmen der Räumungsklage nur behaupten, dass das unentgeltliche Benützungsverhältnis widerrufen wurde und erhält damit durch das Gericht einen exekutierbaren Räumungstitel gegen den Sohn.
- 6 Man wird auf diese Weise einen noch nicht selbsterhaltungsfähigen Minderjährigen (zB im Volksschulalter) wohl nicht der elterlichen Wohnung verweisen können; sobald die Selbsterhaltungsfähigkeit aber gegeben ist, der Betreffende also eigenes ausreichendes Einkommen hat, ist sehr wohl von obiger Rechtslage auszugehen. Bei einem volljährigen, aber noch nicht selbsterhaltungsfähigem „Kind“, beispielsweise bei einem Studenten, wird man davon ausgehen, dass wohl eine Unterhaltsverpflichtung der Eltern besteht, die aber nicht unbedingt in Naturalunterhalt (Essen, Wohnmöglichkeit) gewährt werden muss. Der Vater hat zwar, sofern das Studium mit ausreichendem Erfolg betrieben wird, dem Kind – trotz Volljährigkeit zeitlich befristet – Unterhalt zu gewähren, er muss es aber nicht in seinem Haus oder in seiner Wohnung leben lassen.
- 7 Sofern allerdings ein gewöhnliches Entgelt als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung der Wohnung geleistet wird, kann von einer **unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung** nicht mehr gesprochen werden, sodass dann ein Mietverhältnis vorliegt, das nicht einfach widerrufbar ist, sondern nur unter Anwendung der mietrechtlichen Beendigungsbestimmungen (§ 29 ff MRG) – sofern das Mietrechtsgesetz auf das gegenständliche Mietverhältnis überhaupt anwendbar ist – aufgelöst werden kann.
- 8 Mietverträge können bekanntlich auch mündlich abgeschlossen werden und das gewöhnliche Entgelt muss auch nicht ausschließlich und immer in Geld bestehen. Benützt der volljährige Sohn zwei Zimmer im Haus der Eltern und muss er dafür regelmäßig den Garten pflegen, das Schwimmbecken instandhalten sowie servizieren und diverse Sanierungsarbeiten im Haus leisten, kann unter Umständen von einer entgeltlichen Gebrauchsüberlassung und somit von keinem jederzeit widerrufbaren unentgeltlichen Benützungsverhältnis gesprochen werden, weil der Sohn ja eben für das Wohnen im Haus der Eltern etwas leisten muss.

➔ Merke

Die billigste Form des Wohnens beinhaltet das Risiko, jederzeit kurzfristig die Wohnmöglichkeit aufgeben zu müssen.

2. Die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung eines ganzen Hauses oder einer ganzen Wohnung

Ist man nicht Mitbewohner im Haus oder der Wohnung der Eltern, sondern bekommt man von Verwandten oder Bekannten aus welchem Grund auch immer unentgeltlich ein ganzes Haus oder eine ganze Wohnung zur Verfügung gestellt, ist dieselbe rechtliche Situation wie bei einem unentgeltlichen Mitbewohner gegeben. Das Prekarium kann jederzeit widerrufen werden und die billige Wohnmöglichkeit ist möglicherweise kurzfristig dahin. Selbst wenn man für das Objekt die Betriebskosten bezahlt, ist dies allein sicherlich kein gewöhnliches Entgelt als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten, weil man die den **Betriebskosten** zugrundeliegenden Leistungen ja üblicherweise selbst in Anspruch nimmt (Wasser, Strom etc). Nur wenn man für die Gebrauchsüberlassung dieser Räumlichkeiten eine angemessene Gegenleistung nachweisen kann, wird das ganze Rechtsverhältnis als Miete qualifiziert werden und ist dann die Rechtsposition als Mieter gesetzlich abgesichert, sodass von einer freien Widerrufbarkeit bzw kurzfristigen Beendigungsmöglichkeit des Rechtsverhältnisses nicht gesprochen werden kann.

➔ Beachte

Die vom Gebrauchsberechtigten übernommenen Aufwendungen, die ihrer Natur nach als Gebrauchskosten zu qualifizieren sind (Grundkosten-Warmwasser, Grundkosten-Heizung, Liftbetriebskosten, Hausverwaltung/Hausbetreuung) stellen kein Entgelt iSd § 1090 ABGB dar. Die Übernahme jener Kosten hingegen, die ihrer Natur nach keine Gebrauchskosten darstellen (Grundsteuer, Bankgebühren, Hauszubehör, kleinere Reparaturkosten, schließlich im Regelfall auch Kosten für die Versicherung der Liegenschaft) sind als Entgelt zu werten. Erst bei einem Missverhältnis von 1 zu 10 ist nach aktueller Judikatur (8 Ob 25/06v und 7 Ob 218/14f) der Entgeltcharakter zu verneinen.

Da in den vorgeschriebenen Betriebskosten teilweise Positionen enthalten sind, denen Entgeltcharakter zukommt, kann nicht mehr von unentgeltlicher Gebrauchsüberlassung ausgegangen werden, wenn der Berechtigte „nur“ die von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten und keine Miete zu bezahlen hat. Liegen die Betriebskosten mit Entgeltcharakter betraglich allerdings unter 10 % des zulässigerweise vorzuschreibenden Mietzinses, ist nach obiger Judikatur des OGH dennoch von keiner Entgeltlichkeit und somit von keinem Mietverhältnis auszugehen.

- 12 Verpflichtet sich der Gebrauchsberechtigte, die regelmäßigen monatlichen Vorschreibungen durch die Hausverwaltung für die benutzte Wohnungseigentumseinheit zu bezahlen, so sind die diesbezüglichen Zahlungen keineswegs entgeltfrei und bei der oben erwähnten Berechnung außer Acht zu lassen, denn neben den Betriebskosten mit Entgeltcharakter haben jedenfalls auch die monatlichen Rücklagendotierungen (ebenso einzelne Sondervorschreibungen für die Instandhaltungsrücklage) Berücksichtigung zu finden, wenn es darum geht, mit den Entgeltkomponenten unter 10 % des zulässigerweise vorzuschreibenden Mietzinses zu bleiben, um so das Entstehen eines Mietverhältnisses zu vermeiden.

13  **Merke**

Die Übernahme jener Kosten, die den Liegenschaftseigentümer unabhängig vom Gebrauch treffen (zum Beispiel Grundsteuer, Leistungen für die Rücklage), stellt Entgelt dar (8 Ob 25/06v).

3. Der Mieter und der Wohnungseigentümer

a. Der Mieter

- 14 Der Mieter zahlt üblicherweise für die Benutzung seiner Wohnung einen monatlichen **Nettomietzins** an den Vermieter, dies eben für die Überlassung der Räume zur Nutzung. Er zahlt zusätzlich noch die **anteiligen Hausbetriebskosten** (zB die anteilig auf seine Wohnung entfallende Grundsteuer, anteilig Wasser, Hausstrom etc) und hinsichtlich dieses Mietzinses und der Hausbetriebskosten noch die **Umsatzsteuer** in der jeweilig gesetzlich vorgesehenen Höhe.

Da Nettomietzinsbelastungen für Wohnungen je nach Lage und Ausstattungskategorie von über € 10,- pro m² und Monat zulässig sind, sind es oft die Mieter teurerer Wohnungen, die sich mit dem Gedanken tragen, Eigentümer einer Wohnung oder eines Reihenhauses zu werden, um den monatlichen hohen Mietzinszahlungsverpflichtungen zu entkommen.

„Bevor ich dem Vermieter Monat für Monat seinen Mietzins abliefern, bezahle ich lieber für zwanzig Jahre einen ähnlich hohen Betrag an die Bank für die Finanzierung meiner Eigentumswohnung und habe dafür aber nach zwanzig Jahren mein Eigentum ausbezahlt und bin schuldenfreier Eigentümer einer Wohnung oder eines Reihenhauses.“ Mit dieser Argumentation flüchten viele Mieter in das „Abenteuer“ des Wohnungseigentumserwerbes. Wenngleich diese zuletzt erwähnte finanzielle Argumentation durchaus etwas für sich haben kann, sollte man dabei aber auch die Vorteile einer Mietwohnung nicht außer Acht lassen.

Vorteile einer Mietwohnung:

- 15 Der Mieter zahlt immer nur den bei Vertragsabschluss vereinbarten Mietzins (sieht man von dem Wirksamwerden einer Wertsicherungsvereinbarung ab). Nur im Vollenwendungsbereich des MRG (s dazu § 1 MRG) darf für notwendige Sanierungsarbeiten des Zinshauses, die durch die Hauptmietzinsreserve der letzten zehn Jahre nicht gedeckt sind, eine **Mietzinserrhöhung** für wiederum maximal zehn (bei Vorliegen von geförderten Maßnahmen maximal 15) Jahre Platz greifen. Hier hat aber die Schlichtungsstelle bzw das Gericht in einem **§ 18 MRG-Verfahren** die

Kostenvoranschläge bzw die Rechnungen der Professionisten für diese Sanierungsarbeiten zu prüfen; das Gericht hat auch darüber zu befinden, ob die Arbeiten zur Erhaltung des Hauses tatsächlich notwendig sind und das Gericht hat weiters auch die **Hauptmietzinsreserve** der letzten zehn Jahre festzustellen und nur in dem darüberhinausgehenden Umfang, sofern notwendig, eine Mietzinserhöhung zu bewilligen.

Merke

Vereinfacht gesprochen kann man sagen, dass der Mieter in seiner Mietwohnung keine finanzielle Belastung für Erhaltungsarbeiten kalkulieren muss.

Kommt es in seiner Wohnung zu einem Wasserschaden aufgrund von Rohrgebrechen oder Undichtheiten, ist es Sache des Vermieters, diese Mängel zu beheben und darf der Mieter für den Zeitraum der eingeschränkten Benützbarkeit seines Bestandobjektes – allerdings nur nach Rüge des Mangels – anteilig Mietzins zurückbehalten, dies nach § 1096 ABGB. Es ist Sache des Vermieters, die Sanierung des Hauses zu finanzieren: Ist der Schaden durch keine Versicherung gedeckt, muss er die Schadensbehebung aus der eigenen Tasche bezahlen und kann eben nur in Ausnahmefällen (§ 18 MRG-Verfahren – siehe dazu oben bei Rz 15) auf eine Mietzinserhöhung zurückgegriffen werden.

16

b. Der Wohnungseigentümer

Der Wohnungseigentümer ist Miteigentümer und damit Teil der Eigentümergemeinschaft. Schäden an den allgemeinen Teilen des Wohnungseigentumshauses, beispielsweise am Dach, an der Fassade, im Stiegenhaus oder im allgemeinen Keller sind von der Gemeinschaft zu bezahlen. Die Wohnungseigentümer zahlen hier anteilig die Sanierung mit, ohne dass es irgendeine beträglich Beschränkung gibt. Vor allem in einem sanierungsbedürftigen Altbau, an dem Wohnungseigentum begründet wird und die bisherigen Mieter Wohnungseigentümer werden, kann es oft böse finanzielle Überraschungen geben. Der Mieter freut sich, dass er ab nun keine Miete mehr bezahlen muss, weil er ja nun Eigentümer geworden ist. Für die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten zahlt er aber möglicherweise über Jahre hindurch mehr Geld, als er bisher an Miete bezahlt hat. Selbst wenn das Haus nach außen hin in einem guten Zustand scheint, gibt es doch für keinen Wohnungseigentümer die Garantie, dass sich nicht **notwendige Erhaltungsarbeiten** in Kürze ergeben, weil zB versteckte Mängel gegeben sind, die bald einen **erheblichen Finanzierungsbedarf zur Sanierung** verursachen. Im innerstädtischen Bereich gibt es beispielsweise oft das Problem, dass sich nach Erschütterungen durch U-Bahnbaustellen in der Nähe oder sonstige Baumaßnahmen nach Jahren Häuser setzen und diesbezüglich teure Fundamentsanierungen notwendig sind. Hier kann der Wohnungseigentümer nicht darauf zurückgreifen, dass er in zehn Jahren ähnlich einer Mietzinserhöhung nach § 18 MRG nun anteilig Beträge zur Fundamentsanierung einzahlen wird, sondern die Sanierung ist sofort durchzuführen und von allen Miteigentümern zu bezahlen. Man kann zwar diesbezüglich darauf drängen, dass die Eigentümergemeinschaft einzelne Wohnungseigentümer einen Kredit aufnehmen lässt, um die einmalige finanzielle Belastung für diese finanzschwachen Eigentümer nicht zu groß werden zu lassen (vgl § 30 Abs 1 Z 3 WEG 2002); in diesem Fall sind aber natürlich die Finanzierungskosten ebenfalls abzudecken, was die Angelegenheit naturgemäß verteuert.

17

18 Vorsicht

Teuer kann es für einen Wohnungseigentümer auch werden, wenn andere **Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nachkommen**, weil dann eine **Ausfallhaftung der übrigen Wohnungseigentümer** Platz greift. Bis man die einmal für einen säumigen bzw illiquiden Miteigentümer aufgewendeten Beträge refundiert erhält, können Jahre vergehen und es besteht sogar das Risiko, dass man diese für andere Miteigentümer aufgewendeten Beträge gar nicht mehr ersetzt erhält! Dies ist dann der Fall, wenn die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die bestellte Hausverwaltung, die Geltendmachung der offenen Beiträge mit Vorzugspfandrechtsanmerkung (siehe dazu bei Rz 367 unterlässt oder trotz rechtzeitiger Vorzugspfandrechtsanmerkung die Versteigerung des betroffenen Miteigentumsanteils innerhalb von fünf Jahren unterbleibt, weil in beiden Fällen keine vorrangige Befriedigung dieser Forderung aus dem Versteigerungserlös erfolgt, sondern nur eine Befriedigung nach erwirktem Rang und daher bei vorrangigen Pfandrechten und einem zu deren Abdeckung nicht ausreichenden Versteigerungserlös die Befriedigung dieser Forderung unterbleibt und die Forderung dann vermutlich auch durch Zwangsvollstreckung in das weitere Vermögen des verpflichteten Miteigentümers nicht abgedeckt werden kann.

Ein Mieter haftet hingegen niemals für den Mietausfall beim Vermieter, der durch einen anderen Mieter im Haus verursacht wird!

19 Andererseits hat das **Wohnungseigentum** einen vehementen **Vorteil gegenüber dem Mietobjekt**:

Der Mieter ist verpflichtet, sein Bestandsobjekt regelmäßig zu benützen und darf es, sofern es nicht ausdrücklich anders vereinbart wurde, auch nicht untervermieten, schon gar nicht gegen überhöhtes Entgelt (mehr als 150 % des selbst bezahlten Netto-Hauptmietzinses). Der Wohnungseigentümer hingegen kann mit seinem Objekt machen, was er will. Er darf es leer stehen lassen, er darf es als Absteige benützen, er darf es aber auch vermieten und unterliegt üblicherweise auch hinsichtlich der Mietzinsbildung nicht den engen Schranken des MRG, sofern es sich um ein Objekt handelt, das in einem Gebäude liegt, das nach dem 8. Mai 1945 errichtet wurde. Der **Abschluss von Beherbergungsverträgen**, zB die Vermietung als Ferienwohnung für drei bis sieben Tage, entspricht nicht mehr der relevanten Widmung des Eigentumsobjektes als Wohnung und ist daher nach der aktuellen Jud als nach § 16 WEG relevante Änderung (vgl dazu bei Rz 490 ff) zu betrachten, die der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer bedarf.

20 Oft ist der Mieter der Ansicht, dass er dem ewigen Streit unter den Mietern über die Nutzung der Allgemeinflächen, des Abstellens von Fahrrädern im Stiegenhaus und ähnlichen Kleinigkeiten entkommt, wenn er nun Eigentümer einer Wohnung geworden ist. Er darf dabei aber nicht außer Acht lassen, dass auch die Miteigentümer untereinander als Eigentümergemeinschaft eine **Hausordnung** erlassen dürfen und beispielsweise gerade über diese Punkte der **Nutzung der Allgemeinflächen** wiederum ein Streit entstehen kann, allerdings dann ein Streit unter Miteigentümern über all die Angelegenheiten, die über die ausschließliche Nutzung des eigenen Wohnungseigentumsobjektes hinausgehen. Der Satz „**Ich kann mit meiner Eigentumswohnung machen, was ich will**“ scheint übertrieben, wenn man berücksichtigt, dass

schon die Widmungsänderung von einer Wohnung in einen Geschäftsraum die Interessen der anderen Miteigentümer berührt und daher durch alle anderen Eigentümer genehmigt werden muss. Ich kann somit aus der eigenen Eigentumswohnung nicht einfach ein Fitnessstudio machen! Neben all den behördlichen Auflagen für ein Fitnessstudio habe ich mich auch mit den Miteigentümern auseinanderzusetzen, die eine solche Widmungsänderung nicht akzeptieren müssen. Verfüge ich über zwei Wohnungen, die in einem Haus genau übereinander liegen, darf ich nicht einfach die Zwischendecke durchtrennen und eine Verbindung herstellen, weil **die Zwischendecke im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer steht** und daher ein solcher Eingriff in die Rechte der Allgemeinheit genehmigungspflichtig ist. Ich darf daher als Wohnungseigentümer auch nicht in der der Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Gartenanlage eine Wäschespinne aufstellen oder einen Baum pflanzen oder umschneiden. All dies sind Dinge, die von der Gemeinschaft geregelt werden und durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen werden müssen, widrigenfalls der Alleingang eines Miteigentümers rechtswidrig ist und mittels **Unterlassungsklage** oder **Entfernungsklage** nach § 523 ABGB durch jeden anderen Miteigentümer sanktioniert werden kann.



Merke

21

Der Mieter einer Wohnung in einem Altbau, in dem in absehbarer Zeit erhebliche Sanierungsarbeiten bevorstehen, wäre also schlecht beraten, seine bisher in Miete benützte Wohnung in Eigentum zu erwerben, weil er als Miteigentümer mit erheblichen finanziellen Belastungen rechnen muss, die auf ihn als Mieter gar nicht oder nur in eingeschränktem Ausmaß zukommen.

Nutzt er die Wohnung aber selbst nicht ständig, riskiert er als Mieter die Einbringung einer gerichtlichen Aufkündigung durch den Vermieter wegen Nichtbenützung oder Untervermietung der Wohnung. In diesem Fall wäre er wiederum unter Berücksichtigung der oben erwähnten finanziellen Situation gut beraten, die Wohnung in Eigentum zu erwerben.

Miete oder Wohnungseigentum kann daher eine schwierige Entscheidung sein, die man wohl nur unter Betrachtung der persönlichen Situation und unter Berücksichtigung aller rechtlichen Überlegungen lösen kann. **Nicht immer ist Wohnungseigentum besser als Miete.**

4. Schlichter Miteigentümer

Bruder und Schwester haben von den Eltern ein „Zinshaus“ geerbt und benützen je eine Wohnung in diesem Haus. Die anderen Wohnungen sind vermietet und man teilt sich hier den Erlös aus dem Haus. Bruder und Schwester sind somit schlichte Miteigentümer zu je 50 % an der gesamten Liegenschaft. Auch hier stellt sich die Frage, ob schlichtes Miteigentum an der gesamten Liegenschaft in Wohnungseigentum an einzelnen Objekten übergeführt werden soll.

22

Üblicherweise verfügen die schlichten Miteigentümer für die von ihnen benützten Objekte über keine Mietverträge. Man schließt diesbezüglich unter Miteigentümern üblicherweise nur eine **Benützungsregelung** ab. Die Schwester darf eben die Wohnung A, der Bruder die Woh-

23

I. Entscheidungshilfen für oder gegen Wohnungseigentum

nung B benützen. Eine einmal getroffene Benützungsregelung, ob mündlich oder schriftlich, bindet natürlich die Parteien.

Einzelrechtsnachfolger (zB Käufer) der schlichten Miteigentümer sind allerdings an die von den Rechtsvorgängern geschlossenen Benützungsvereinbarungen mangels ausdrücklicher oder schlüssiger Überbindung bzw ausdrücklicher Unterwerfung nicht gebunden.

Gesamtrechtsnachfolger, das sind die Erben, sind jedoch an die Benützungsvereinbarungen gebunden.

Mögen sich daher zwar Bruder und Schwester über die Verteilung der zur Verfügung stehenden Räumlichkeit im Haus einig sein und funktioniert die Benützungsregelung unter diesen beiden Miteigentümern, ist ein Streit unter den Einzelrechtsnachfolgern aber programmiert, wenn sich die Kinder der Geschwister (nach Schenkungen der Liegenschaftsanteile an sie) nicht mehr so gut verstehen wie deren Eltern und beispielsweise ein Objekt begehrtlicher erscheint als das andere.

Bis zum 30. 6. 2002 gab es keine Möglichkeit, eine Benützungsvereinbarung unter schlichten Miteigentümern zu verbüchern, dh im Grundbuch eintragen zu lassen, um damit den Rechtsbestand einer solchen Vereinbarung unter Miteigentümern auch gegenüber allen Rechtsnachfolgern einzelner Miteigentümer zu sichern. Man musste zwischen möglicherweise gebundenen Einzelrechtsnachfolgern und immer gebundenen Gesamtrechtsnachfolgern (siehe oben) unterscheiden. Seit 1. 7. 2002 wurde durch die Anfügung eines zweiten Absatzes zum § 828 ABGB die **grundbücherliche Anmerkung einer gerichtlichen oder vertraglichen Benützungsvereinbarung** unter den Miteigentümern einer Liegenschaft für zulässig erklärt und gesetzlich geregelt, dass eine solche Benützungsvereinbarung auch für die Rechtsnachfolger im Miteigentum wirkt. Ein wesentlicher Nachteil des schlichten Miteigentums gegenüber dem Wohnungseigentum wurde durch diese Gesetzesänderung beseitigt.

24 Allerdings birgt jede Benützungsregelung als **Dauerrechtsverhältnis** (und damit auch die im Grundbuch angemerkte Benützungsregelung) das Risiko in sich, dass sie **aus wichtigen Gründen auch einseitig aufgelöst werden kann** und aus berechtigtem Interesse eines schlichten Miteigentümers über das Gericht auch eine andere Benützungsregelung als die bisher praktizierte erwirkt werden kann.

Wurde zB durch eine im Grundbuch angemerkte Benützungsregelung das Erdgeschoß in einem Zweifamilienhaus dem A zugewiesen und dem B das 1. Stockwerk überlassen, könnte B nach einem Unfall, der eine lebenslange Bewegungseinschränkung für ihn bewirkt, über das Gericht die Änderung der verbücherten Benützungsregelung dergestalt durchsetzen, dass er anstelle des 1. Stockes das Erdgeschoß zugewiesen erhält, weil nur dieses rollstuhlgangtauglich adaptiert werden kann. A als schlichter Miteigentümer – sogar mit verbücheter Benützungsregelung – wird sich diese Änderung der Nutzungsverhältnisse (allenfalls gegen eine Abschlagszahlung) gefallen lassen müssen. Wäre Wohnungseigentum für A am Erdgeschoß und für B am 1. Stock begründet worden, hätte auch diese Veränderung der Lebensumstände des B keine Auswirkung auf die bestehenden, durch Wohnungseigentumsbegründung quasi verdinglichten Nutzungsverhältnisse.

25 Durch eine Wohnungseigentumsbegründung erhalten die vormaligen schlichten Miteigentümer Wohnungseigentum an bestimmten Objekten und sind diese **Wohnungseigentumseinheiten selbstständig belastbar und veräußerbar**. Schlichte Miteigentumsanteile sind natürlich

auch selbstständig belastbar und veräußerbar; der Einzelrechtsnachfolger muss aber nicht in die bestehende Benützungsregelung eintreten. Selbst bei einer verbücherten Benützungsregelung hat er die Möglichkeit, diese abzuändern, allenfalls unter Mithilfe des Gerichtes.

Ein schlichter ideeller Miteigentümer kann keine **Grunddienstbarkeit** (zB ein Wegerecht) erwerben und ein schlichter Miteigentumsanteil als solcher kann nicht herrschendes Gut sein. Unstrittig ist die Zulässigkeit von **Personaldienstbarkeiten (Wohnungsgebrauchsrecht oder Fruchtgenussrecht)** an Wohnungseigentumsobjekten. Bei der Begründung von Grunddienstbarkeiten zugunsten und zulasten von Wohnungseigentumsobjekten ist eine differenzierte Sichtweise geboten: Wenn Wohnungseigentum österreichischer Prägung ein aliud gegenüber dem Miteigentum sein soll (siehe dazu oben bei Rz 1), wäre das Institut grundsätzlich zuzulassen. Die herrschende Judikatur hat die Begründung von Dienstbarkeiten zugunsten von Wohnungseigentumsobjekten als zulässig angesehen. Eine vereinzelte gegenteilige Aussage des OGH in 5 Ob 217/17y wurde seit der Entscheidung 5 Ob 238/18p nicht mehr aufrechterhalten.

26

Schlichte Miteigentumsanteile sind üblicherweise auch bei **Bonitätsbewertungen durch finanzierende Kreditinstitute** nicht annähernd so viel wert wie Miteigentumsanteile, mit denen das Wohnungseigentum an bestimmten Objekten untrennbar verbunden ist.

27

 **Merke**

Der Wert eines Hauses steigt daher durch Wohnungseigentumsbegründung und es sind auch zukünftige Streitigkeiten unter Erben eher auszuschließen, als wenn man bei der schlichten Miteigentümergeinschaft verbleibt.

Der Weg von der schlichten Miteigentümergeinschaft in das Wohnungseigentum ist ein sinnvoller und empfehlenswerter. Das **Problem**, das sich dabei aber oft stellt, ist die Schwierigkeit, **Objekte so zuzuordnen, dass sie wertmäßig den schlichten Miteigentumsanteilen entsprechen**. Vereinfacht gesprochen werden sich wohl drei Miteigentümer, die zu je einem Drittel schlichte Miteigentümer einer Liegenschaft sind, schwer über fünf Wohnungen einigen können, die annähernd gleich groß sind. Bekommen zwei Miteigentümer je zwei Wohnungen und einer nur eine Wohnung, wird man letzterem einen wertmäßigen Ausgleich bezahlen müssen, der möglicherweise für die beiden Zahlungspflichtigen nicht finanzierbar ist. Sind zusätzlich einzelne Wohnungen vermietet und andere Wohnungen leer stehend, stellt sich auch das Problem der Bewertung dieser Wohnungen, weil wohl eine leer stehende Wohnung höher zu bewerten ist als eine Wohnung, die seit Jahrzehnten zu einem niedrigen Zins vermietet ist und wo sich die Erwartung ergibt, dass diese Wohnung noch auf Jahrzehnte hindurch durch Mieter benützt wird, zB weil sich bereits Eintrittsberechtigte ankündigen, die nach dem bisherigen Mieter in die Mietrechte nach § 14 MRG eintreten wollen. Um zukünftigen Streitigkeiten unter schlichten Miteigentümern zu entgehen, wäre aber auch die Wohnungseigentumsbegründung mit finanziellen Ausgleichszahlungen unter den einzelnen Miteigentümern vorzuziehen.

28

29 ➤ Tipp

Sofern die schlichte Miteigentümergeinschaft, aus welchem Grund auch immer, nicht in eine Wohnungseigentümergeinschaft (diese heißt seit Inkrafttreten des WEG 2002 korrekt: Eigentümergeinschaft) übergeführt werden kann, sollten wenigstens die von einzelnen Miteigentümern benutzten **Wohnungen mittels Mietvertrag benützt werden**, wobei der diesbezügliche Mietvertrag dann zwischen allen Eigentümern als Vermieter (zB Bruder und Schwester) und den einzelnen Minderheitsmitglieder als Mieter (zB der Schwester) als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme abgeschlossen werden soll.

30 Verfügt der einzelne Miteigentümer nämlich über einen Mietvertrag, ist er hinsichtlich der Nutzung der gegenständlichen Wohnung entsprechend abgesichert. Durch **Teilungsklage** (das ist der Anspruch jedes Miteigentümers auf Aufhebung der Miteigentümergeinschaft durch Real- oder Zivilteilung [Zivilteilung = Versteigerung]) einzelner Miteigentümer kann möglicherweise die Liegenschaft versteigert werden und wird der einzelne Eigentümer seinen Miteigentumsanteil gegen entsprechende Zahlung eines Versteigerungserlöses verlieren, seine Mieterposition an der von ihm genutzten Wohnung, über die ein schriftlicher Mietvertrag mit der gesamten Miteigentümergeinschaft existiert, wird er aber trotz des Rechtsverlustes als Miteigentümer nicht verlieren. Er bleibt dann einfacher Mieter in einem Haus, das dann anderen Personen gehört bzw an dem ihm keine schlichten Miteigentumsanteile mehr zustehen.

Er muss zwar, damit sein Mietvertrag auch wirksam ist, einen annähernd angemessenen Mietzins, der der Ausstattungskategorie der Wohnung entspricht, an die Gemeinschaft bezahlen, wobei ihm ja, je nach seinem Miteigentumsanteil ein bestimmter Teilbetrag an diesem Mietzins wieder zukommt (ist er beispielsweise 1/10-Eigentümer, müsste ihm 1/10 des von ihm als Mieter bezahlten Mietzinses als Eigentümer zufließen); er hat aber die Nutzungsrechte an der Wohnung durch den Mietvertrag abgesichert. Um Missverständnissen vorzubeugen, sei festgehalten, dass der so abgesicherte Mieter seine Mieterstellung bei Versteigerung der Liegenschaft nicht verliert. Er muss dann aber den Mietzins an den neuen Eigentümer, den Ersterher der Liegenschaft, bezahlen und ist an diesen Mieteinnahmen natürlich nicht mehr beteiligt, weil er ja seinen Miteigentumsanteil durch Versteigerung „verloren“ hat. Er bekommt aber im Rahmen der Meistbotsverteilung den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Versteigerungserlös (das anteilige Meistbot) zugewiesen.

31 ➤ Merke

Das Wohnungseigentumsrecht verbrieft das unbegrenzte ausschließliche Nutzungsrecht an der in Wohnungseigentum stehenden Wohnung. Der schlichte Miteigentümer (zB an der gesamten Liegenschaft) hat nur einen vertraglichen Anspruch gegen die anderen Miteigentümer auf Nutzung einer bestimmten Wohnung und Verträge kann man bekanntlich ändern, anfechten und beenden.