

# Begründung von Wohnungseigentum

## I. Was regelt das WEG?

Das Gesetz 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 **Eigentümergeinschaft**,
- die **Ausschließung** von Wohnungseigentümern,
- das **vorläufige Wohnungseigentum** des Alleineigentümers der Liegenschaft und
- das wohnungseigentumsrechtliche **Außerstreitverfahren**.

### **i** Relevante gesetzliche Bestimmung:

§ 1 WEG

9783214042721  
Wohnungseigentum | 7  
Herbert Rainer  
MANZ Verlag Wien

Jetzt bestellen

# Grundbegriffe

## I. Wohnungseigentum

**Wohnungseigentum** ist das

- dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder
- einer Eigentümerpartnerschaft
- eingeräumte dingliche Recht,
- ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.
- Wohnungseigentum an einem Objekt kann also entweder einem Miteigentümer einer Liegenschaft allein oder einer Eigentümerpartnerschaft (zwei natürlichen Personen) zukommen.

(Zur Eigentümerpartnerschaft siehe Seite 45 ff.)



### **ACHTUNG**

Um Wohnungseigentum begründen zu können, muss an einer Liegenschaft oder einem Baurecht Miteigentum von zumindest zwei Personen bestehen. Die Begründung von Wohnungseigentum durch eine Person ist nur als „vorläufiges Wohnungseigentum“ mit zahlreichen Beschränkungen gegenüber dem Wohnungseigentum möglich.

## II. Vorläufiges Wohnungseigentum

**Vorläufiges Wohnungseigentum** ist das

- nach den Regelungen der §§ 45 – 51 WEG beschränkte Wohnungseigentum,
- das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen
- vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(Zum „vorläufigen Wohnungseigentum“ siehe Seite 165.)

### III. Miteigentum

Üblicherweise steht das Eigentum an einer Sache einer Person alleine zu (Alleineigentümer). Gerade bei Liegenschaften sind häufig auch mehrere Personen Eigentümer derselben Liegenschaft nach „ideellen Anteilen“.

#### Beispiel

*A besitzt an einer Liegenschaft einen  $\frac{3}{4}$ -Anteil.*

*B besitzt an derselben Liegenschaft einen  $\frac{1}{4}$ -Anteil. A und B sind Miteigentümer dieser Liegenschaft.*

### IV. Wohnungseigentumsobjekte

**Wohnungseigentumsobjekte** sind wohnungseigentumstaugliche Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

**Wohnungseigentumstaugliche Objekte** sind alle Räumlichkeiten und Flächen, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann. Dies sind

- Wohnungen,
- sonstige selbständige Räumlichkeiten und
- Abstellplätze für Kfz.

#### ACHTUNG

Durch die Begründung von Wohnungseigentum wird ein wohnungseigentumstaugliches Objekt zum Wohnungseigentumsobjekt.

### V. Wohnung

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.



### **ACHTUNG**

Wohnungseigentum kann auch an folgenden Objekten begründet werden:

- an einer Substandardwohnung oder
- an einem Reihnhaus.

## **VI. Sonstige selbständige Räumlichkeit**

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 (baulich abgeschlossener Raum zur Einstellung von Kfz).



### **ACHTUNG**

Bauliche Abgeschlossenheit kann erreicht werden durch

- Mauern,
- Glaswände,
- Rollgitter, Rollbalken,
- Schiebetore etc.

Daher sind etwa Verkaufsflächen in einem Einkaufszentrum, die durch ein Rollgitter von den allgemeinen Teilen der Liegenschaft abgetrennt sind, „sonstige selbständige Räumlichkeiten“.

## **VII. Abstellplatz für ein Kfz**

Ein Abstellplatz für ein Kfz ist eine

- – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche,
- die ausschließlich zum Abstellen eines Kfz gewidmet und
- dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Eine Stellfläche, etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur platzsparenden Unterbringung von Kfz gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

### **ACHTUNG**

Ist die Bodenfläche nicht deutlich abgegrenzt oder nicht ausschließlich zum Abstellen von Kfz gewidmet (also etwa eine Durchgangsfläche) oder zum Abstellen von Kfz ungeeignet (zB für Autos unerreichbar, zu stark geneigt etc), so kann daran Wohnungseigentum nicht begründet werden.

### **Abstellplatz für Motorräder?**

Wohnungseigentumstauglich ist auch eine abgegrenzte Bodenfläche, die zum Abstellen eines einspurigen Kfz gewidmet und geeignet ist.

### **Sonstige Kriterien eines wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplatzes**

- Der Abstellplatz kann sowohl in einem Gebäude als auch im Freien sein.
- Die Abgrenzung der Bodenfläche muss deutlich und dauerhaft sein (Farbmarkierung reicht, Kreidemarkierung nicht).

## **VIII. Zubehör-Wohnungseigentum**

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.

## ACHTUNG

Gegenstand des Zubehör-Wohnungseigentums können daher nur solche Liegenschaftsteile sein, die mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbunden sind.

**Balkone und Terrassen** sind daher nicht Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum, sondern Teil der jeweiligen Wohnung und finden bei der Nutzwertfestsetzung durch einen entsprechenden Zuschlag Berücksichtigung.

Abstellplätze für Kfz sind selbst wohnungseigentumsstaugliche Objekte und kein Zubehör-Wohnungseigentum.

Soweit Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen nach der Rechtslage vor dem WEG 2002 begründet wurde, bleibt dies jedoch weiterhin gültig.

## IX. Allgemeine Teile der Liegenschaft

**Allgemeine Teile der Liegenschaft** sind solche, die

- der allgemeinen Benützung dienen oder
- deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist nicht möglich. Sollte dennoch fälschlicherweise Wohnungseigentum an einem allgemeinen Teil der Liegenschaft begründet worden sein, so wäre dies nichtig.

## X. Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer ist

- ein Miteigentümer der Liegenschaft,
- dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt.

## XI. Eigentümergemeinschaft

Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft. Sie ist eine **juristische Person** mit

Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs 1 und 2 WEG umschriebenen Umfang.

Wurde Wohnungseigentum nach Inkrafttreten des WEG 2002 (mit 1. 7. 2002) begründet, so kann die Eigentümergemeinschaft nur noch aus Wohnungseigentümern bestehen, da an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet werden muss.

Erfolgte die Wohnungseigentumsbegründung bereits vor diesem Stichtag und besteht im Gebäude nach wie vor „gemischtes“ Eigentum, das heißt, ein Nebeneinander von Wohnungseigentümern und schlichten Miteigentümern, so sind sowohl Wohnungseigentümer als auch schlichte Miteigentümer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft.

## XII. Wohnungseigentumsbewerber

Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige,

- dem schriftlich,
- sei es auch bedingt oder befristet,
- von einem Wohnungseigentumsorganisator
- die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde.

## XIII. Wohnungseigentumsorganisator

Wohnungseigentumsorganisator ist

- der Eigentümer oder
- außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft sowie
- 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.



### **ACHTUNG**

Nicht jeder, der an der Realisierung des Bauvorhabens (etwa als Polier oder Rechtsanwalt) oder der Wohnungseigentumsbegrün-



dung beteiligt ist, ist Wohnungseigentumsorganisator. Bei diesem muss zumindest die eigenständige Verantwortlichkeit vorliegen.

## XIV. Miteigentumsbewerber

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.

## XV. Nutzfläche

Die Nutzfläche ist

- die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts
- abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen.

Ausgenommen sind

- Treppen,
- offene Balkone und Terrassen
- sowie Zubehörobjekte (Zubehör-Wohnungseigentum).

Die Nutzfläche von **Keller- und Dachbodenräumen** ist bei der Nutzflächenberechnung nicht zu berücksichtigen, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

## XVI. Nutzwert

Der Nutzwert ist die **Maßzahl**, mit der

- der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts
- im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird.

Der Nutzwert ergibt sich aus

- der Nutzfläche des Objekts und

- aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben (welterhöhend wäre etwa die Ausstattung mit einem Zubehörobjekt).

Zur Berechnung des Nutzwertes siehe Seite 35.

## XVII. Mindestanteil

Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der **zum Erwerb** von **Wohnungseigentum** an einem Wohnungseigentumsobjekt **erforderlich** ist.

Der Mindestanteil entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Der Mindestanteil wird als Bruch ausgedrückt, dessen Zähler der Nutzwert des betreffenden Eigentumsobjekts und dessen Nenner die Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bilden.

### Beispiel

*120/1000-tel Anteil an der Liegenschaft. Mit diesem Anteil ist Wohnungseigentum an der Wohnung Top 1 untrennbar verbunden.*

## XVIII. Eigentümerpartnerschaft

Die Eigentümerpartnerschaft ist

- die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen,
- die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.



### ACHTUNG

Durch die Eigentümerpartnerschaft haben zwei natürliche Personen die Möglichkeit, gemeinsam Wohnungseigentum zu erwerben. Die beiden Personen müssen weder verheiratet noch sonst verwandt sein.

Die Eigentümerpartnerschaft ersetzt das bisherige Ehegattenwohnungseigentum und erweitert gleichzeitig deren Anwendungsbereich.