

Prader

# WEG

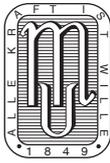
Wohnungseigentumsgesetz 2002  
und Heizkostenabrechnungsgesetz

---

4. Auflage

Große Gesetzausgabe

MANZ 



Manz Große Ausgabe  
der  
Österreichischen Gesetze

64. Band:

Wohnungseigentumsgesetz 2002

Wien 2015

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

# WEG

## Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heizkostenabrechnungsgesetz

mit Anmerkungen, Literaturangaben  
und einer Übersicht der Rechtsprechung

4., aktualisierte und überarbeitete Auflage

herausgegeben von

**Dr. Christian Prader**

Rechtsanwalt in Innsbruck

Wien 2015

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

**Zitiervorschlag:** *Prader*, WEG 2002<sup>4</sup> (2015) § . . . Anm . . . bzw § . . . E . . .

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr; eine Haftung des Autors sowie des Verlages ist ausgeschlossen.

ISBN 978-3-214-10664-5

© 2015 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Telefon: (01) 531 61-0

E-Mail: [verlag@manz.at](mailto:verlag@manz.at)

[www.manz.at](http://www.manz.at)

Druck: FINIDR, s.r.o., Český Těšín

## Vorwort

In den letzten Monaten blieb im Bereich des WEG sprichwörtlich kein Stein auf dem anderen.

Neben ersten richtungsweisenden Entscheidungen zum „Abtretungsparagrafen“ gab es auch von der bisherigen Rechtsprechung abweichende Entscheidungen, ebenso Widerrufe von vermeintlich (wenngleich nur obiter) getätigten Aussagen. Vor allem aber hat die Zubehörrechtsprechung in einer wohl bis dato einzigartigen Weise für Verwirrung und Rechtsunsicherheit gesorgt. Vor Kurzem hat diese Problematik Eingang in die Boulevardpresse gefunden, sozusagen 5 Minuten vor 12 hat sich der Gesetzgeber trotz massiver parteipolitischer Differenzen zu einer Sanierung dieses Problems entschlossen. Allerdings werden davon nicht alle Wohnungseigentumsanlagen flächendeckend umfasst. Die trotz der Sanierung verbleibenden offenen Fragen werden die Gerichte daher vermutlich noch weiter mit dem Zubehörproblem beschäftigen.

In diesem Zusammenhang gilt mein Dank dem Verlag MANZ, der immer wieder bemüht ist, soweit möglich bis zur Drucklegung aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen, darüber hinaus auch aber auch für die immer wieder gegebene Bereitschaft, die Datenbank „MANZ Wohnrecht online“ weiter zu verbessern. Dank einer neu erstellten Maske auf der Startseite ist für den Benutzer nun sofort erkennbar, ob und welche Abweichungen es in der Rechtsprechung gibt. Neben „Wohnrecht online“ findet man die aktuellsten, die Printausgaben immer wieder überholenden Entscheidungen auch topaktuell bei den Leitsätzen der immolex. In diesem Zusammenhang darf ich mich bei Frau Dr. *Andrea Reiber* für die rasche Bearbeitung und kompetente Auswahl der doch nicht geringen Anzahl an Entscheidungen ebenso wie bei Frau *Anna Petik* und ihrer Vertreterin Frau Mag. *Valerie Merl* für die tägliche Aktualisierung der Online-Datenbank bedanken.

Es hieße Eulen nach Athen tragen, wenn ich nach den vielen Jahren der hervorragenden Betreuung besonders betonen müsste, wie wichtig die zuständige Lektorin für diese Werke und auch die Datenbank „Wohnrecht online“ ist. Frau Mag. *Mirjam Zierl* gebührt daher wie gewohnt mein besonderer Dank für die unermüdliche und genaue Bearbeitung, die man nicht genug schätzen kann.

Um die Übersichtlichkeit zu verbessern, wurden zahlreiche neue Gliederungen aufgenommen. Rechtsprechung wurde bis 1. 12. 2014 berücksichtigt.

Innsbruck, im Dezember 2014

*Christian Prader*



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	Seite V
Abkürzungsverzeichnis .....	XI

## I. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

### 1. Abschnitt

#### Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen

§ 1. Regelungsgegenstand .....	1
§ 2. Begriffsbestimmungen .....	1

### 2. Abschnitt

#### Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

§ 3. Begründung von Wohnungseigentum; Titel, Zustimmung, Beschränkung .....	31
§ 4. Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis .....	77
§ 5. Erwerb des Wohnungseigentums .....	84
§ 6. Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums .....	94

### 3. Abschnitt

#### Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil

§ 7. Berechnung der Nutzfläche .....	96
§ 8. Berechnung des Nutzwerts .....	97
§ 9. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte .....	101
§ 10. Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile .....	126
§ 11. Verbindung mit dem Mindestanteil .....	135
§ 12. Unteilbarkeit des Mindestanteils .....	142

### 4. Abschnitt

#### Eigentümerpartnerschaft

§ 13. Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner .....	145
§ 14. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall .....	158
§ 15. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe .....	165

### 5. Abschnitt Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft

§ 16. Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts	167
§ 17. Benützungsregelung	282

### 6. Abschnitt Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

§ 18. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft	308
§ 19. Bestellung eines Verwalters	374
§ 20. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	377
§ 21. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags	413
§ 22. Eigentümerversammlungen	429
§ 23. Vorläufiger Verwalter	431
§ 24. Beschlüsse der Eigentümergeinschaft	433
§ 25. Eigentümerversammlung	469
§ 26. Gemeinschaftsordnung	476
§ 27. Gesetzliches Vorzugspfandrecht	478

### 7. Abschnitt Verwaltung der Liegenschaft

§ 28. Ordentliche Verwaltung	495
§ 29. Außerordentliche Verwaltung	532
§ 30. Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers	563
§ 31. Rücklage	589
§ 32. Aufteilung der Aufwendungen	606
§ 33. Verteilung der Erträge	658
§ 34. Abrechnung	660

### 8. Abschnitt Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum

§ 35. Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums	694
§ 36. Ausschließung von Wohnungseigentümern	697

### 9. Abschnitt Schutz des Wohnungseigentümers

§ 37. Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentümers	709
§ 38. Rechtsunwirksame Vereinbarungen	720
§ 39. Rücktritt des Wohnungseigentümers	733
§ 40. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentümers	736
§ 41. Zustimmung zur Nachfinanzierung	750
§ 42. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	751
§ 43. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts	755
§ 44. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz	768

**10. Abschnitt**

**Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers**

§ 45. Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum . . . . .	769
§ 46. Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge . . . . .	770
§ 47. Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte . . . . .	770
§ 48. Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum . . . . .	771
§ 49. Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen . . . . .	771
§ 50. Rechte von Miteigentumsbewerbern . . . . .	772
§ 51. Übergehen in Wohnungseigentum . . . . .	773

**11. Abschnitt**

**Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen**

§ 52. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren . . . . .	773
§ 53. Gerichtsgebühren . . . . .	827

**12. Abschnitt**

**Schluss- und Übergangsbestimmungen**

§ 54. In-Kraft-Treten . . . . .	827
§ 55. Außer-Kraft-Treten . . . . .	828
§ 56. Übergangsbestimmungen . . . . .	832
§ 57. Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Woh- nungseigentumsgesetzes 1975 . . . . .	842
§ 58. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006 . . . . .	842
§ 58 a. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2009 . . . . .	844
§ 58 b. Übergangsbestimmungen zur Grundbuchs-Novelle 2012 . . . . .	844
§ 58 c. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2015 . . . . .	844
§ 59. Vollziehung . . . . .	845

**II. Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch  
verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten  
(Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG) [ . . . ]**

**I. Abschnitt**

**Allgemeine Bestimmungen**

§ 1. Ziel des Gesetzes . . . . .	847
§ 2. Begriffsbestimmungen . . . . .	848
§ 3. Geltungsbereich . . . . .	855
§ 4. Verhältnis zu anderen Regelungen . . . . .	857

**II. Abschnitt**

**Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und  
Warmwasserkosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile**

§ 5. Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung . . . . .	858
§ 6. Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Ver- brauchsanteile . . . . .	859

## **Inhaltsverzeichnis**

---

§ 7. Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie . . . . .	861
§ 8. Stammblatt; Prüfpflichten . . . . .	862
§ 9. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	862
§ 10. Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	863
§ 11. Ermittlung der Verbrauchsanteile . . . . .	863
§ 12. Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	864
§ 13. Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen . . . . .	865
§ 14. Wechsel des Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers . . . . .	865
§ 15. Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch . . . . .	866

### **III. Abschnitt Abrechnung**

§ 16. Abrechnungsperiode . . . . .	866
§ 17. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	867
§ 18. Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) . . . . .	868
§ 19. Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung . . . . .	869
§ 20. Durchsetzung der Abrechnung . . . . .	870
§ 21. Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung . . . . .	870
§ 22. Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung . . . . .	872
§ 23. Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge . . . . .	872
§ 24. Genehmigung der Abrechnung . . . . .	873
§ 24 a. Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung . . . . .	873

### **IV. Abschnitt Besondere Verfahrensvorschriften**

§ 25. Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen . . . . .	874
--	-----

### **V. Abschnitt**

§ 26. . . . .	882
---------------	-----

### **VI. Abschnitt**

§ 27. . . . .	882
---------------	-----

### **VII. Abschnitt**

§ 28. . . . .	882
---------------	-----

### **VIII. Abschnitt**

§ 29. Schluß- und Übergangsbestimmungen . . . . .	882
§ 30. Vollziehung . . . . .	884

## **Anhang Wohnrechtsnovelle 1999**

Artikel IX . . . . .	885
----------------------	-----

<b>Sachregister</b> . . . . .	887
-------------------------------	-----

## Abkürzungsverzeichnis

(Vgl im Übrigen die bei Manz erschienenen Abkürzungs- und Zitierregeln der österreichischen Rechtsprache und europarechtlicher Rechtsquellen samt Abkürzungsverzeichnis, AZR<sup>7</sup>, herausgegeben von Mag. *Peter Dax* und Hon.-Prof. Dr. *Gerhard Hopf*.)

AB	= Ausschussbericht; ohne nähere Bezeichnung der AB zu dem besprochenen Gesetz in der Stammfassung
ABÄA	= Abänderungsantrag
ABGB	= Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 946
abl	= ablehnend
Abs	= Absatz
Abschn	= Abschnitt
aF	= alte Fassung
AG	= 1. Antragsgegner/in 2. Aktiengesellschaft
AHR	= Autonome Honorarrichtlinien
ALSAG	= Altlastensanierungsgesetz BGBl 1989/299
Anm	= Anmerkung
AnwBl	= Österreichisches Anwaltsblatt
ao	= außerordentlich, -e, -er, -es
ArbGerG	= Arbeitsgerichtsgesetz BGBl 1946/170
ArbVG	= Arbeitsverfassungsgesetz BGBl 1974/22
arg	= argumento (folgt aus)
Art	= Artikel
ASt	= Antragsteller/in
AußStr-BegleitG	= Außerstreit-Begleitgesetz BGBl I 2003/112
AußStrG	= Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen BGBl I 2003/111; aF (bis 31. 12. 2004): Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen RGBl 1854/208
AußStrV	= Außerstreitverfahren
AVRAG	= Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz BGBl 1993/459
BAO	= Bundesabgabenordnung BGBl 1961/194
BauRG	= Baurechtsgesetz RGBl 1912/86
bekl	= beklagte, -e, -er, -es
Bekl	= Beklagter, Beklagte
beklP	= beklagte Partei
BGB	= (dt) Bürgerliches Gesetzbuch dRGBl 1896, 195
BGH	= (dt) Bundesgerichtshof
BGBl	= Bundesgesetzblatt
BK	= Betriebskosten

## Abkürzungsverzeichnis

---

BlgNR	= Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrats
BO	= Bauordnung
B-VG	= Bundes-Verfassungsgesetz BGBl 1930/1 (Wv)
BWG	= Bankwesengesetz BGBl 1993/532
BWSF	= Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds
bzw	= beziehungsweise
ders	= derselbe
dh	= das heißt
DSG	= Datenschutzgesetz 2000 BGBl I 1999/165
E	= Entscheidung
EAVG 2012	= Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 BGBl I 2012/27
EGZPO	= Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung RGrBl 1895/112
EHKV	= Elektronischer Heizkostenverteiler
EigG	= Eigentümergemeinschaft
EO	= Exekutionsordnung RGrBl 1896/79
EPG	= Eingetragene Partnerschaft-Gesetz BGBl I 2009/135
EV	= Einstweilige Verfügung
EVB	= Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
EvBl	= Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen
f	= und der (die) folgende
ff	= und die folgenden
FN	= Fußnote
FS	= Festschrift
G	= 1. Gesetz 2. Gericht
GBG	= Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 BGBl 1955/39
GBV	= Gemeinützige Bauvereinigung
GedS	= Gedenkschrift
gem	= gemäß
Gen	= Genossenschaft
GenG	= Genossenschaftsgesetz RGrBl 1873/70
GesBR	= Gesellschaft bürgerlichen Rechts
ggT	= gegenteilig
Ggt	= Gegenteiliges
Gl	= Gläubiger
GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	= Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung RGrBl 1906/58
GP	= Gesetzgebungsperiode
HaRÄG	= Handelsrechts-Änderungsgesetz BGBl I 2005/120
HdB	= Handbuch

HeizKG	= Heizkostenabrechnungsgesetz BGBl 1992/827
HGB	= Handelsgesetzbuch dRGBL 1897, 219
hL	= herrschende Lehre
HptSt	= Hauptstück
Hrsg	= Herausgeber
HS	= 1. Halbsatz 2. Handelsrechtliche Entscheidungen
IA	= Initiativantrag
Ibk	= Innsbruck
idF	= in der Fassung
idR	= in der Regel
idS	= in diesem Sinn
immolex	= Neues Miet- und Wohnrecht (1997 ff)
ImmZ	= Österreichische Immobilien-Zeitung
IO	= Insolvenzordnung RGBL 1914/337
iS(d)	= im Sinne (der, des)
iVm	= in Verbindung mit
iZw	= im Zweifel
JA	= Justizausschuss
JBl	= Juristische Blätter
KG	= Kommanditgesellschaft
kl	= klagend, -e, -er, -es
Kl	= Kläger, Klägerin
klP	= klagende Partei
leg cit	= legis citatae (des zitierten Gesetzes)
LGBL	= Landesgesetzblatt
LGZ	= Landesgericht für Zivilrechtssachen
lit	= litera (Buchstabe)
Lj	= Lebensjahr
LS	= Leitsatz
mE	= meines Erachtens
MG	= Mietengesetz
MietSlg	= Mietrechtliche Entscheidungssammlung
MinE	= Ministerialentwurf
mj	= minderjährig
MRÄG	= Mietrechtsänderungsgesetz BGBl 1967/281
MRG	= Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520
MRN 2001	= Mietrechtsnovelle 2001 BGBl I 2001/161
Msch-Verfahren	= außerstreitiges Verfahren in Wohnrechtsangelegenheiten
mwN	= mit weiteren Nachweisen
nF	= neue Fassung
Nov	= Novelle

## Abkürzungsverzeichnis

---

Nov 1985	= Bundesgesetz vom 12. 12. 1985, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden BGBl 1985/559
Nov 1988	= Bundesgesetz vom 13. 12. 1988, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird BGBl 1988/724
Nov 1997	= WRN 1997 s dort
Nov 1999	= WRN 1999 s dort
Nov 2000	= WRN 2000 s dort
Nr	= Nummer
NRsp	= Neue Rsp des OGH in „Österreichische Juristen-Zeitung“ (ab 1988)
NZ	= Österreichische Notariats-Zeitung
ÖBA	= Österreichisches Bankarchiv
odgl	= oder dergleichen
OGH	= Oberster Gerichtshof
ÖJZ	= Österreichische Juristen-Zeitung
ÖJZ-LSK	= Leitsatzkartei in „Österreichische Juristen-Zeitung“ [Jahr/Nummer]
OLG	= Oberlandesgericht
PatG	= Patentgesetz 1970 BGBl 1970/259
Prot	= Protokoll(e)
RA	= Rechtsanwalt
RdW	= Österreichisches Recht der Wirtschaft
RevRek	= Revisionskurs
RGBl	= Reichsgesetzblatt
RichtWG	= Richtwertgesetz BGBl 1993/800 (Art IX)
Rsp	= Rechtsprechung
RV	= Regierungsvorlage; ohne nähere Bezeichnung die RV zu dem besprochenen Gesetz in der Stammfassung
RZ	= Österreichische Richterzeitung
Rz	= Randzahl
s	= siehe
SigG	= Signaturgesetz BGBl I 1999/190
SpaltG	= Spaltungsgesetz BGBl 1996/304 (Art XIII)
SpG	= Sparkassengesetz BGBl 1979/64
stRsp	= ständige Rechtsprechung
SV	= Sachverständiger
SZ	= Entscheidungen des österreichischen Obersten Gerichtshofes in Zivil- und Justizverwaltungssachen
tw	= teilweise
ua	= 1. und andere 2. unter anderem

udgl	= und dergleichen
UGB	= Unternehmensgesetzbuch dRGl 1897, 219
uU	= unter Umständen
uzw	= und zwar
VersVG	= Versicherungsvertragsgesetz 1958 BGBl 1959/2
VfGH	= Verfassungsgerichtshof
vgl	= vergleiche
VStG	= Verwaltungsstrafgesetz 1991 BGBl 1991/52
VwGH	= Verwaltungsgerichtshof
1. WÄG	= 1. Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl 1987/340
2. WÄG	= BG, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Aktiengesetz 1965 geändert und Maßnahmen zur Hilfe für Wohnungssuchende getroffen werden (2. Wohnrechtsänderungsgesetz) BGBl 1991/68
3. WÄG	= BG, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und mit dem ein Richtwertgesetz (RichtWG) geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz) BGBl 1993/800
wbl	= Wirtschaftsrechtliche Blätter
WE	= Wohnungseigentum
WE-	= wohnungseigentums-
WE-BeG 2002	= Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 BGBl I 2002/71
WE-Bewerber	= Wohnungseigentumsbewerber
WEG 1948	= Wohnungseigentumsgesetz BGBl 1948/149
WEG 1975	= Wohnungseigentumsgesetz 1975 BGBl 1975/417
WEG (2002)	= Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl I 2002/70
WFG 1954	= Wohnbauförderungsgesetz 1954 BGBl 1954/153
WFG 1968	= Wohnbauförderungsgesetz 1968 BGBl 1967/280
WGN 1997	= Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1997 BGBl I 1997/140
wobl	= Wohnrechtliche Blätter (1988 ff)
WohnAußStrBeglG	= Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz BGBl I 2003/13
WohnungseigG	= Wohnungseigentümergeinschaft
WRG	= Wasserrechtsgesetz 1959 BGBl 1959/215
WRN 1997	= Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und die Zivilprozessordnung geändert werden BGBl I 1997/22
WRN 1999	= Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, die Exekutionsordnung, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Kleingartengesetz, das Bundessonderwohnbaugesetz 1982 und

## Abkürzungsverzeichnis

---

- das Bundessonderwohnbagesetz 1983 geändert werden  
BGBl I 1999/147
- WRN 2000 = Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungs-  
gemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975,  
das Richtwertgesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz und  
das Hausbesorgergesetz geändert werden BGBl I 2000/36
- WRN 2006 = Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002,  
das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Woh-  
nungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechts-  
novelle 2006 – WRN 2006) BGBl I 2006/124
- WRN 2009 = Wohnrechtsnovelle 2009 BGBl I 2009/25
- WRN 2015 = Wohnrechtsnovelle 2015 AB 386 BlgNR 25. GP
- WuS = „Wohnen und Siedeln“ (jetzt: WoSi)
- Z = Zahl, Ziffer
- zgd = zuletzt geändert durch
- ZMR = Zentrales Melderegister
- ZPO = Zivilprozessordnung RGeBl 1895/113
- ZustG = Zustellgesetz BGBl 1982/200
- zw = zwischen

# **I. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)**

BGBI I 2002/70 idF BGBI I 2002/114 (DFB), I 2003/113, I 2005/120,  
I 2006/124, I 2009/25, I 2010/29, 58 und 111, I 2012/30, AB 386 BlgNR  
25. GP

## **1. Abschnitt**

### **Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen**

#### **Regelungsgegenstand**

**§ 1.** Dieses Bundesgesetz 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 Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

#### **Begriffsbestimmungen**

**§ 2.** (1) Wohnungseigentum<sup>1)</sup> ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung<sup>2)</sup> 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. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit<sup>3)</sup> 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. Ein Abstellplatz<sup>4)5)6)7)</sup> für

ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum<sup>8)</sup> 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.

(4) Allgemeine Teile<sup>9)</sup> der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

(5) Wohnungseigentümer<sup>10)</sup> ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft<sup>11)</sup>; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.

(6) 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. Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außerbüchliche Erwerber der Liegenschaft als auch 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. 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.

(7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

(8) Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

(9) Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

(10) Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen<sup>12)</sup>, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

*Abs 2 letzter Halbsatz angefügt durch WRN 2006; Abs 5 idF der WRN 2006*

### § 1 Abs 1 und 2 WEG 1975:

(1) Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist.

(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind; mehr als ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge je Wohnung oder sonstiger selbständiger Räumlichkeit bei der erstmaligen Begründung des Wohnungseigentums jedoch nur dann, wenn für die Wohnungen, die über keinen Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Wohnungseigentum – sei es in einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder mit ihrer Wohnung verbunden – verfügen, noch mindestens je ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge verbleibt.

**Literatur:** *Wachter*, Wohnungseigentumsrechtliche Probleme im Zusammenhang mit der Hausbesorgerwohnung, JBl 1978, 18; *Würth*, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57; *Call*, „Pauschalpreis“ – Vereinbarung und Rechnungslegungspflicht des WE-Organisators? wobl 1988, 81; *Kletečka*, Die Novellierung des WEG durch das 3. WÄG – Begründung, Ausschluss und Be-

werberschutz (§§ 1 bis 12 und 22 bis 30), wobl 1993, 217; *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994 H 1A; *Call*, Zur Begründung und zum Erwerb von Wohnungseigentum, wobl 2002, 110; *ders*, WEG 2002 – drei Fragen zum Übergangsrecht, wobl 2002, 253; *Hausmann*, Miscellen zum WEG 2002, wobl 2002, 212; *Schernthanner*, Kfz-Abstellplatz – Was ändert sich durch das neue WEG 2002? immolex 2002, 208; *Stabentheiner*, Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick, immolex 2002, 163; *ders*, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 241 und 277; *Kletečka*, Heilung der WE-Begründung an einer Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung, immolex 2008, 198; *Prader*, Zur Frage der baulichen Abgeschlossenheit eines WE-Objekts, immolex 2008, 204; *Holzner*, Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch? wobl 2010, 157; *Bittner*, Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch – nicht nur aus der Sicht des Praktikers, wobl 2011, 153; *Hausmann*, Praktische Konsequenzen der wohnungseigentumsrechtlichen „Zubehör-Rechtsprechung“ des OGH, wobl 2011, 160; *Kanduth-Kristen*, Private Grundstücksveräußerungen nach dem 1. StabG 2012, wobl 2013, 223; *Neuhold*, Die Eigentumswohnung mit Kfz-Abstellplatz – eine umsatzsteuerliche Herausforderung, immolex 2013, 298; *Prader*, Zu den Auswirkungen der „Zubehör-Rechtsprechung“ im Wirtschaftsrecht, immolex 2013, 166.

- 1) Zum **vorläufigen WE** s die §§ 45 bis 51 WEG.
- 2) Klarstellung iSd Rsp zum Begriff Wohnung.
- 3) Also etwa **Bankomaträume**, auch wenn sie nicht begehbar sind, nicht hingegen nur einige m<sup>2</sup> große Räume, soweit sie nicht selbständig zu geschäftlichen Zwecken nutzbar sind.
- 4) Zu den **Stellplätzen** beachte aber die Beschränkungen in § 5 Abs 2 WEG, wonach WE an einem Stellplatz bis zum Ablauf von drei Jahren nach erstmaliger WE-Begründung nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden kann, die auch **Wohnungseigentümer einer Wohnung oder eines selbständigen Geschäftsraums** (= Bedarfsobjekte) sind; dies gilt auch für den derivativen Erwerb (vgl 5 Ob 123/13 p = § 5 E 7). Der Eigentümer bloß einer Garage ist wie ein Dritter für 3 Jahre „gesperrt“. Zusätzlich ist der Erwerb innerhalb dieses Zeitraumes mit **einem** Stellplatz bzw der Anzahl der im Eigentum stehenden Bedarfsobjekte beschränkt, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten nicht übersteigt (zur früheren Rechtslage als Zubehör vgl § 56 Abs 1 WEG, gesetzwidrige WE-Begründung an Stellplätzen kann heilen: vgl § 56 Abs 2 WEG); zur Fristberechnung bei Begründung von vorläufigem WE vgl § 46 WEG; zum Übergangsrecht des „Erwerbs“ durch den gem § 5 Abs 2 WEG begünstigten WE-Organisator s § 5 Abs 2 und § 58 Abs 2 WEG.
- 5) Dabei muss es sich nicht um einen Stellplatz für mehrspurige Kfz handeln, allerdings muss die Fläche zu diesem Zweck auch geeignet sein (was etwa bei zu großer Neigung oder zu niedriger Höhe zu verneinen sein wird); Stapelparker gelten nunmehr entgegen der früheren Rsp als selbständige WE-Objekte; durch diese Einordnung weist die RV zur WRN 2006 zutreffend darauf hin, dass

es sich beim Wippmechanismus um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft handelt (ggt noch zur Rechtslage vor der WRN 2006: § 16 E 630 = 5 Ob 173/01 d; vgl zur neuen Rechtslage: § 16 E 633 = 5 Ob 182/08 p; sowie 5 Ob 109/10 f; dieser Fall entspricht dem der Rsp zu den Scheidewänden, Trennwänden ua (vgl 5 Ob 90/98 s = § 16 E 462), denn schließlich wird die Decke bzw der Boden des WE-Objekts durch den Mechanismus betätigt.

6) Eine **Widmungsänderung** idS § 16 Abs 2 WEG **scheidet** daher **aus**, weil dann die WE-Tauglichkeit wegfallen würde.

7) Zur **Nutzwertberechnung** s § 8 Abs 3 WEG.

8) Zu den Änderungen durch die WRN 2015 vgl ausführlich § 5 Anm 8 und 9 sowie zum Übergangsrecht § 58 c Anm 1.

9) So etwa Heizraum, Stiegenhäuser, Räume mit der zentralen Wasserversorgung, auch Freiflächen, soweit die Wohnungseigentümer auf deren Benützung angewiesen sind, wie etwa Zugang zur Müllentsorgung, Pflichtstellplätze nach Bauordnungen, Verkehrswege, Rangierflächen, Fahrradabstellraum, Gemeinschaftssauna, Waschküchen, Schutzräume ua; diese Grundsätze aber ohne nähere Begründung aufweichend: 10 Ob 19/12 k = § 3 E 177 zu Kaminputztüren; zu den Rechtsfolgen s § 3 WEG Anm 3.

10) **Mitglieder der EigG** sind grundsätzlich nur mehr **Wohnungseigentümer**; schlichte Miteigentümer können dann noch Mitglieder derselben sein, wenn die WE-Begründung vor dem 1. 7. 2002 erfolgt ist, da ab diesem Zeitpunkt die WE-Begründung nur mehr für alle in Frage kommenden Objekte möglich ist (vgl § 3 Abs 2 WEG).

11) Nach Ansicht des OGH ist die EigG idR Verbraucher; Ggt könne nur dann zutreffen, wenn sie eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, etwa die Vermietung allgemeiner Teile, und dafür eine Organisation erforderlich ist (§ 18 E 17 = 7 Ob 155/03 z; ebenso 7 Ob 22/04 t; durch die Änderung der Möglichkeiten der EigG in § 18 WEG ist das Betätigungsfeld nicht mehr rein auf Verwaltungshandlungen beschränkt (vgl dazu § 18 Anm 1).

12) Nicht mehr als zwei; unerheblich ist, ob es sich um Lebensgefährten handelt; gilt ausschließlich für natürliche Personen.

## Entscheidungen zu § 2 WEG:

### Übersicht

#### § 2 Abs 1 WEG (E 1 – E 7)

I. Allgemeines (E 1 – E 2)

II. Liegenschaft (E 3 – E 7)

#### § 2 Abs 2 WEG (E 8 – E 32)

I. Allgemeines (E 8 – E 11)

II. Widmung (E 12 – E 13)

III. Öffentlich-rechtliche Vorschriften (E 14 – E 15)

IV. WE-Tauglichkeit (E 16 – E 24)

A. Allgemeines (E 16 – E 17)

B. WE-Objekte (E 18 – E 22)

C. Keller- und Nebenräume (E 23 – E 24)

V. Abstell- und Garagenplätze (E 25 – E 32)

#### § 2 Abs 3 WEG (E 33 – E 46)

#### § 2 Abs 4 WEG (E 47 – E 67)

I. Allgemeines (E 47 – E 53)

- II. Notwendig allgemeine Teile (E 54)
- III. Einzelfälle (E 55 – E 67)
- § 2 Abs 5 WEG (E 68 – E 69)
- § 2 Abs 6 WEG (E 70 – E 114)
  - I. Allgemeines (E 70 – E 87)
  - II. Vorstadium (E 88 – E 91)
  - III. WE-Bewerber (E 92 – E 101)
  - IV. WE-Organisator (E 102 – E 114)
- § 2 Abs 7 WEG (E 115 – E 129)
  - I. Allgemeines (E 115 – E 120)
  - II. Einzelfälle (E 121 – E 129)
- § 2 Abs 8 WEG (E 130)
- § 2 Abs 9 WEG (E 131)
- § 2 Abs 10 WEG (E 132)

## § 2 Abs 1 WEG

### I. Allgemeines

**E 1.** Nicht nur aus der Bestimmung des § 1 Abs 2 WEG 1975, sondern auch aus einer Unzahl von Bestimmungen des WEG 2002 ergibt sich in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise, dass der Begriff „**Verbindung**“ **sachenrechtlich** und nicht schuldrechtlich zu verstehen ist. „**Verbindung**“ bedeutet im WE-rechtlichen Sinn bereits **durchgeführte Verbücherung**: 5 Ob 224/03 g.

**E 2.** Mit dem Abschluss des WE-Vertrages ist das WE noch nicht begründet. Dazu bedarf es nämlich noch des Modus, dh bei **unbeweglichen Sachen der Eintragung in das Grundbuch**. Erst mit der Einverleibung auf Grund des WE-Vertrages ist das WE begründet: 5 Ob 168/03 x MietSlg 55.516 = wobl 2004/66 (*Call*).

### II. Liegenschaft

**E 3.** Unter Liegenschaft iSd § 1 Abs 1 (nunmehr: § 2 Abs 1) WEG ist der **einzelne Grundbuchskörper** zu verstehen. Wohnungseigentümer oder WE-Bewerber können daher mangels ggf Vereinbarung keine Erfüllungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche geltend machen, die die Wohnungseigentümer oder WE-Bewerber einer anderen Liegenschaft betreffen: 1 Ob 750/80 MietSlg 33.450/9; die Vereinbarung, dem Eigentümer einer Nachbarliegenschaft ein Mitspracherecht bei der Bestellung bzw Abberufung des WE-Verwalters einzuräumen, verstößt gegen zwingendes Recht: 5 Ob 37/01 d immolex 2001/133; ganz allgemein zur Begrenzung auf „die“ Liegenschaft: 5 Ob 147/03 h; 5 Ob 146/03 m immolex 2004/107 (*Kletečka*) = wobl 2003/182 (*Call*).

**E 4.** Werden **mehrere Liegenschaften** durch eine „Wohnhausanlage“ verbaut, so ist dennoch der einzelne Wohnungseigentümer **nur Miteigentümer der Liegenschaft**, auf der sich das mit **seinem Miteigentumsanteil** verbundene Objekt befindet. Die aus dem Miteigentum in der besonderen Ausgestaltung des WE erfließende Rechtsgemeinschaft besteht nur zwischen den Miteigentümern gerade dieser Liegenschaft. Die Verwendung von Teilen einer anderen Liegenschaft zu **gemeinsamen Zwecken** der Eigentümer mehrerer Liegenschaften hat nur Einfluss darauf, in welchem Ausmaß die einzelnen Nutznießer zu diesen

Aufwendungen beizutragen haben, ist aber ohne Einfluss auf das Innenverhältnis: 5 Ob 40/94 MietSlg 46.507/14.

**E 5.** WE kann **nur am ganzen Grundbuchskörper** begründet werden. Dabei ist **nicht erforderlich**, dass alle Grundstücke eines Grundstückskörpers bebaut sind. Die Nutzwertfestsetzung bezieht sich nur auf Räumlichkeiten. Zum Einwand der öffentlichen Straße als Trennstreifen sei angemerkt, dass dieser die Grundstücksnummer ... zugeordnet ist, also einen anderen Grundbuchskörper betrifft: 5 Ob 160/01 t; uzw ohne Rücksicht darauf, ob und welche technischen und wirtschaftlichen Zusammenhänge zwischen dieser und einer anderen Liegenschaft bestehen und ob und welche Zusagen diesbezüglich den WE-Bewerbern vom WE-Organisator gemacht worden sind: LGZ Graz 3 R 6/79 MietSlg 31.520/42; der Anspruch, auf einem Grundstück eines Grundbuchskörpers WE zu begründen, kann daher aus rechtlichen Gründen nicht durchgesetzt werden: 1 Ob 28/03 d.

**E 6.** Ist eine **Tiefgarage, an der Keller(wohnungs)eigentum** begründet werden soll, erst nach der **Grundbuchsanlage** entstanden, so ist zum Zwecke der Verbücherung das Verfahren zur Richtigstellung des Grundbuchs nach den Bestimmungen des AllgGAG einzuleiten. Nur wenn das Eigentum am Keller durch Eröffnung einer Grundbuchseinlage verbüchert wird, wird die Kellieranlage zur selbständigen unbeweglichen Sache. Durch die mit der Grundbuchs-Novelle 2008 in Kraft gesetzte Bestimmung des § 300 ABGB nF wurde lediglich eine neue rechtliche Grundlage für die Zulässigkeit gesonderten Eigentumserwerbs von unter der Oberfläche einer Liegenschaft befindlichen Kellern oder Tiefgaragen, **hingegen keine neuen Regelungen für ein Einbücherverfahren** geschaffen: 5 Ob 160/12 h.

**E 7.** Ein WE-Objekt muss sich stets zur Gänze auf **ein und derselben Liegenschaft** befinden. Ein grenzüberschreitendes WE ist nicht möglich. Für das Erfordernis „Abgeschlossenheit nach allen Seiten“ ergibt sich daraus, dass die Wohnung innerhalb der Grundstücksgrenzen baulich abgetrennt sein muss. Das wird im allgemeinen Verkehr üblicherweise durch die Errichtung einer Mauer erreicht: 5 Ob 52/14 d.

## § 2 Abs 2 WEG

### I. Allgemeines

**E 8.** Bei entsprechender Abgrenzung kann auch in einem **Einkaufszentrum** WE begründet werden: 5 Ob 160/01 t.

**E 9.** Die WE-Tauglichkeit eines Objekts ist vom GrundbuchsG, bei dem die Einverleibung des WE beantragt wird, selbständig zu prüfen (hier bejaht bei einem Bankomatraum im Ausmaß von 3,06 m<sup>2</sup>): 5 Ob 196/01 m wobl 2003/30 (Call).

**E 10.** Nutzwertfestsetzungen und Grundbuchseintragungen, die gegen die zwingenden Grundsätze dieser Bestimmung verstoßen, sind nichtig: 5 Ob 175/07 g wobl 2008/36 (Call).

**E 11.** Besteht eine **Verbindung mit Objekten auf einer Nachbarliegenschaft**, kommt eine Eignung solcher Objekte als WE-Objekte nicht in Betracht: 5 Ob 157/11 s wobl 2013/5.

## II. Widmung

**E 12.** Die **Zweckbestimmung eines Objektes** richtet sich **nicht** nach der **tatsächlichen Nutzung** durch den WE-Bewerber oder Wohnungseigentümer, sondern nach der im WE-Vertrag vorgesehenen **Widmung**, zumal zu einer einseitigen Widmungsänderung der Wohnungseigentümer nur unter den Voraussetzungen des § 13 Abs 2 (nunmehr: § 16 Abs 2) WEG berechtigt ist: LGZ Wien 48 R 1149/93 MietSlg 46.512.

**E 13.** Für die **Frage** der **Widmung** ist die vertragliche Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer maßgeblich. Allein der Widmungsakt gibt Auskunft über die bestehende Rechtslage; bloß tatsächliche Vorgänge, etwa die vorübergehende Einstellung der Geschäftstätigkeit in einem hierfür gewidmeten WE-Objekt, lassen die Widmung unberührt. Selbst baupolizeiliche Benützungsgenehmigungen bzw -vorschriften könnten nur indirekt Aufschluss über die innerhalb der WE-Gemeinschaft gültige privatrechtliche Widmung eines bestimmten Objektes geben: 5 Ob 2075/96 z MietSlg 48.477/22; der Rechtsakt der Widmung kann im Stadium der Vorbereitung einer WE-Begründung auch vom WE-Organisator gesetzt werden: 5 Ob 290/07 v.

## III. Öffentlich-rechtliche Vorschriften

**E 14.** **Baurechtliche „Widmungen“** haben auf die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander **keinen Einfluss**. Die WE-rechtliche Widmung ergibt sich idR aus der im WE-Vertrag vorgenommenen privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer: 5 Ob 257/11 x immolex 2012/38 (*Prader*); daher kann ein nur die eigenen WE-Objekte betreffender Antrag an die Baubehörde mit einer unrichtigen Widmungsbezeichnung von Objekten nicht als Verwaltungshandlung gewertet und daher nicht durch § 30 Abs 2 WEG abgewehrt werden: 5 Ob 22/07 g immolex 2007/153; eine maßgebliche Widmungsänderung wäre etwa dann gegeben, wenn ein nach dem WE-Vertrag als „Wohnung“ gewidmetes Objekt nicht mehr zu Wohnzwecken, sondern zu Geschäftszwecken verwendet würde. Unbeachtlich sind hingegen verwaltungsbehördliche Vorschriften (hier: Verwendung als Zweitwohnsitze); diese Normen sind für die Nutzungsrechte untereinander – außer bei Widmungen in diese Richtung – unbeachtlich: 5 Ob 106/06 h immolex 2006/128 (*Maier-Hülle*) = wobl 2006/147 (*Call*); für die Frage der Widmung eines WE-Objektes ist auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (idR im WE-Vertrag) abzustellen; spätere Widmungsänderungen können konkludent die Zustimmung aller Miteigentümer und Wohnungseigentümer finden, etwa durch die jahrelange widerspruchslose Hinnahme eines konsenslosen faktischen Zustands oder durch gemeinsame Bemühungen, Abweichungen vom ursprünglichen Bauplan über eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu sanieren: 3 Ob 158/11 y immolex 2012/37 (*Neugebauer-Herl*) = wobl 2012/57; vgl zur Widmungsfrage Wohnung/Ferienwohnung auch 5 Ob 59/14 h.

**E 15.** Ob für ein WE-Objekt eine **Baubewilligung** vorliegt oder nicht, ist **irrelevant**, kommt es doch für die Zulässigkeit der Begründung von Wohnungseigentum auf die WE-Tauglichkeit und nicht auf die baubehördliche Bewilligung an: 5 Ob 218/13 i.

## IV. WE-Tauglichkeit

## A. Allgemeines

E 16. Die **Bescheinigung** der Baubehörde über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten vermag die Gerichte in der Beurteilung der Sonderrechtsfähigkeit eines Objektes nach § 1 (nunmehr: § 2) WEG **nicht zu binden**: 5 Ob 435/97z wobl 1998/175 (*Call*).

E 17. Die **bauliche Abgeschlossenheit** ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Eine Eingangstür in einer Tiefgarage, die den Zugang von einem Stellplatz in eine Wohnung ermöglicht, tangiert die bauliche Abgeschlossenheit der Wohnung nicht. Andernfalls würde auch das Vorhandensein der Wohnungseingangstür, die den Zu- bzw Abgang zu bzw aus einem allgemeinen Teil des Hauses ermöglicht, dazu führen, dass die Wohnung nicht baulich abgeschlossen ist. Selbst der Umstand, dass bei einigen Stellflächen die Türöffnung in die dahinter liegende Wohnung um wenige Zentimeter in einen daneben situierten Stellplatz (in Wahrheit: in die Wand vor der Nachbarwohnung) „hineinragt“, wodurch bei voller Ausnützung der Türöffnung beim Verlassen der Wohnung auch ein geringfügiger Teil der daneben gelegenen Stellfläche betreten wird, schadet nicht. Schließlich umfasst das ausschließliche Nutzungsrecht am WE-Objekt naturgemäß auch das Recht, einem Dritten oder einem anderen Miteigentümer obligatorische (Mitbenützungs-)Rechte oder dingliche Rechte einzuräumen. Insoweit wird es vertraglich erforderlich sein, diese Frage vor Verkauf des Stellplatzes zivilrechtlich, etwa durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags oder durch einen Verzicht des früheren Stellplatzeigentümers auf Verwendung der Kellertüre, zu regeln: 5 Ob 138/12y immolex 2013/24 (*Prader*) = wobl 2013/60 (*Bittner*).

## B. WE-Objekte

E 18. Ein Raum, der sich in der Natur als Bestandteil der **Hausbesorgerwohnung** darstellt und nur von deren Wohnzimmer aus betreten werden kann, ist kein für die Begründung von WE taugliches Objekt, uzw jedenfalls so lange nicht, als dem Gericht nicht dessen rechtsgültige (alle Parteien des WE-Vertrages bindende) **Umwidmung und Umgestaltung** dargetan wird: 5 Ob 435/97z wobl 1998/175 (*Call*).

E 19. Ein **Reihenhaus kann durchaus auch als WE** konzipiert sein, wenn die zu einem Baukörper vereinigten Reihenhäuser im WE der Miteigentümer der betreffenden Liegenschaft stehen. Daneben kann, wenn grundbücherlich eine eigene EZ geschaffen wird, auch bürgerliches Allein- oder Miteigentum an einem solchen Reihenhaus begründet werden: 5 Ob 65/02y MietSlg 54.224.

E 20. Inwieweit „**sonstige selbständige Räumlichkeiten**“ **taugliche Objekte** zur Begründung von selbständigem WE sind, ist danach zu beurteilen, ob ihnen nach der Verkehrsauffassung eine **selbständige wirtschaftliche Bedeutung** zuerkannt wird. Die WE-Tauglichkeit eines Objektes setzt zum einen die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten voraus und ansonsten, wenn diese gegeben ist, eine Beurteilung nach der Verkehrsauffassung: 5 Ob 47/00y immolex 2000/162 = MietSlg 52.526 = wobl 2000/128 (*Call*); 5 Ob 287/98m

immolex 1999/85 = MietSlg 50.577; verwertbar für das Verständnis der WE-Tauglichkeit ist außerdem noch, dass mit einem WE-Objekt andere Teile der Liegenschaft als Zubehör verbunden sein können, was typischen Nebenräumen die Eignung zum selbständigen WE nimmt: 5 Ob 47/00y immolex 2000/162 = MietSlg 52.526 = wobl 2000/128 (*Call*); dem Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit nach allen Seiten kann aber nicht nur durch Mauern Rechnung getragen werden. Insb bei Geschäftslokalen können die Abgrenzungsfunktionen auch sonstige, im allgemeinen Verkehr übliche Einrichtungen übernehmen, die insofern Wänden gleichzuhalten sind, als sie baulich fix installiert sind und nicht ohne erheblichen Aufwand entfernt oder versetzt werden können. Schiebegitter oder -tore und Rollbalken, die auch zur Verhinderung von Einbrüchen verwendet werden, sind mit einem jederzeit leicht entfernbaren Maschengitterzaun, der nicht einmal bis zur Decke reicht, nicht vergleichbar. Sowohl Rollbalken als auch Schiebegitter sind in den Baulichkeiten fix montiert, und ihre Lage ist durch Führungsschienen und Verriegelung in den Wänden bzw Böden dauerhaft festgelegt. Sie können nicht ohne erheblichen bautechnischen Aufwand entfernt oder versetzt werden. Es hat dann keinen Einfluss auf die Abgrenzungsfunktion dieser Einrichtungen, wenn sie innerhalb der baulich vorgegebenen Position geöffnet werden können, um den Zugang zum Geschäftslokal zu vergrößern. Die bauliche Abgeschlossenheit des Objektes nach allen Seiten wird also durch im allgemeinen Verkehr übliche Rollläden und Schiebegitter oder -tore, die vom Boden bis zur Decke reichen, erfüllt; dasselbe gilt auch für Glaswände, da diese den herkömmlichen Mauern noch viel näher stehen, unterscheiden sie sich doch von ihnen primär nur durch das Material, das die Durchsicht ermöglicht: 5 Ob 160/01 t.

**E 21.** Die Abgrenzung zwischen Objekten, die sich zur Begründung von WE oder Zubehör-WE eignen, und allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann nur danach getroffen werden, ob ein **Teil der Liegenschaft** (sofern er nicht ohnehin naturnotwendig der EigG dient) **für Zwecke der Miteigentümer** freigehalten werden soll, etwa als Zufahrtsweg, Hobbyraum, Parkfläche, Spielplatz etc. Dass **außenstehenden Personen** an Teilen der Liegenschaft **Benützungsrechte** zustehen, spielt hingegen für die rechtliche Qualifikation **keine** Rolle, sofern daraus nicht (Mit-)Benützungsrechte der EigG resultieren. Andernfalls könnte an Objekten, an denen obligatorische oder dingliche Gebrauchsrechte bestehen, kein WE begründet werden: 5 Ob 188/97 a MietSlg 49.481/32.

**E 22.** Eine Wohnung iSd § 2 Abs 2 WEG ist ein **baulich abgeschlossener**, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Die Regelung des § 2 Abs 2 WEG ist zwingend, sodass Nutzwertfestsetzungen und Grundbucheintragen, die dagegen **verstoßen, nichtig** sind. Für den Begriff „Wohnung“ ist die Selbständigkeit und Abgeschlossenheit eines Teils eines Gebäudes mit der Eignung, auf Dauer individuelle Wohnbedürfnisse zu befriedigen, maßgeblich. Trennwände zwischen WE-Objekten sind allgemeine Teile der Liegenschaft: 5 Ob 162/10 z immolex 2011/65 (*Luegmair*) = wobl 2011/64 (*Hausmann*); hingegen ist die Zusammenlegung von WE-Objekten im Fall der Eigentümeridentität, die spätestens bei Verbücherung vorliegen muss, im Prinzip zulässig und genehmigungsfähig: 5 Ob 236/11 h immolex 2012/80 (*Neuge-*

*bauer-Herl*); auch die Teilung eines WE-Objekts stellt eine nach § 16 Abs 2 WEG zu beurteilende Änderung dar. Für das Grundbuchsverfahren ist daher der urkundliche Nachweis erforderlich, dass alle Miteigentümer der WE-Anlage mit der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Bestandsänderung einverstanden sind oder die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt wird. Das Fehlen einer solchen Urkunde begründet nach dieser Rsp ein Eintragungshindernis iSd § 94 Abs 1 Z 1 GBG: 5 Ob 96/12 x; die Teilung eines WE-Objekts ist zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG vorliegen. Werden durch die Teilung neue allgemeine Teile geschaffen (hier: durch Teilung einer Großgarage), kommt es zu einer Erweiterung der Erhaltungspflicht der EigG, als diese bisher im WE-Objekt nur bedingt erhaltungspflichtig war. Dieser Umstand wäre bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Änderung zu berücksichtigen. Ebenso gilt dies für eine Erklärung des änderungswilligen Wohnungseigentümers auf Schad- und Klagloshaltung. Dafür, dass diese nicht ausreichend ist, sind die widersprechenden Wohnungseigentümer behauptungs- und beweispflichtig: 5 Ob 21/12 t immolex 2012/107 (*Hagen*).

### C. Keller- und Nebenräume

**E 23.** Um Objekt selbständigen WEs zu sein, müssen Nebenräume wie Keller- oder Dachbodenräume eine **eminente wirtschaftliche Bedeutung** haben: 5 Ob 287/98 m immolex 1999/85 = MietSlg 50.577 (Anm: *hier verneint bei Umwidmung eines ca 12 m<sup>2</sup> großen, nicht allseits ummauerten Kellerabteils in einen Lagerraum, um ein WE-fähiges Objekt zu schaffen, dem dann 10 Kfz-Abstellplätze und ein mehr als 1.000 m<sup>2</sup> großer Garten zugeordnet werden sollen*); ebenso sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wenn es sich um Lagerräumlichkeiten in der Größe zwischen 1,3 und 6,53 m<sup>2</sup> handelt; diese Grundsätze gelten auch für baulich abgeschlossene Kellerabteile in Größe von 3,53 bis 7,43 m<sup>2</sup>: 5 Ob 326/99 y immolex 2001/31 = MietSlg 52.528 = wobl 2000/177 (*Call*); 5 Ob 47/00 y immolex 2000/162 = MietSlg 52.526 = wobl 2000/128 (*Call*); oder bei Lagerräumen in der Größe von 1,3 bis 6,53 m<sup>2</sup> ohne bauliche Abschließung nach allen Seiten, wohl aber bei Lagerräumen von 37,30 m<sup>2</sup>: 5 Ob 2220/96 y MietSlg 48.469 = wobl 1997/24 (*Call*); zur wirtschaftlichen Bedeutung allgemein: 5 Ob 160/01 t (Anm: *zum Problem der Stellplätze als Zubehör weiter relevant gem § 56 Abs 1, ebenso für allfällige Nichtigkeiten, sofern keine Heilung eingetreten ist: vgl dazu § 56 Abs 2 WEG*); an einem 3 m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Garten von 1.124 m<sup>2</sup> als Zubehör kann WE nicht begründet werden; eine dennoch erfolgte WE-Begründung ist (relativ) nichtig: 5 Ob 129/07 t wobl 2007/132 (*Call*); hingegen hat ein Bankomatraum im Ausmaß von 3,06 m<sup>2</sup> erhebliche wirtschaftliche Bedeutung: 5 Ob 196/01 m wobl 2003/30 (*Call*); damit eine „**sonstige selbständige Räumlichkeit**“ WE-tauglich ist, muss es sich um einen baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbständigen Teil eines Gebäudes handeln, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt; dies trifft auf Lager mit Größen von 4 m<sup>2</sup>, 4,46 m<sup>2</sup> und 3,24 m<sup>2</sup> nicht zu (insoweit sind Lager mit einem Bankomatraum nicht vergleichbar): 5 Ob 175/07 g wobl 2008/36 (*Call*).

**E 24. Kellerräume**, die ihrer Ausstattung nach weder für Wohn- noch für Geschäftszwecke geeignet sind, sind ebenso wenig WE-tauglich wie Räumlichkeiten, die nicht allseits abgeschlossen sind: 5 Ob 196/01 m.

*V. Abstell- und Garagenplätze*

*(E tw zur alten Rechtslage zum WEG 1975 und vor der WRN 2006, vgl dazu auch § 5 Abs 2, § 56 Abs 1 und § 58 Abs 2 WEG)*

**E 25. Wird öffentlich-rechtlich eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen vorgeschrieben** (hier: nach § 36 Wr GaragenG [nunmehr: §§ 5, 48ff Wr GaragenG 2008]), die für Benutzer und Besucher offenstehen müssen, so kann WE oder WE-Zubehör hieran **nur dann** an diesem Bereich der Liegenschaft **begründet** werden, wenn entweder **anderswo** die vorgeschriebenen Pflichtstellplätze **zur Verfügung stehen** oder in **rechtlich durchsetzbarer** Weise (etwa durch Bestandverträge oder Benützungvereinbarungen) Vorsorge dafür getroffen worden ist, dass die Stellplätze im vorgenannten Bereich nach Maßgabe des Bedarfes aller Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses auch von sonstigen Benützern und Besuchern des Hauses trotz WE-Begründung bzw WE-Zubehöreigenschaft in Anspruch genommen werden können; eine **Widmung des Hofes**, die in Verletzung einer verbindlichen baubehördlichen Auflage diesen Zweck der Stellplatzsicherung zunichte macht, wäre unbeachtlich, weil derartige Vorschriften nicht privatautonom außer Kraft gesetzt werden könnten: 5 Ob 83/95 MietSlg 47.544/16 = wobl 1996/25 (*Call*); 5 Ob 188/97 a immolex 1998/10 = MietSlg 49.481/32.

**E 26.** Für den Fall, dass Flächen nach der Widmung **zwar auch zum Abstellen** von Kraftfahrzeugen, überdies aber auch **als Zufahrten, für Grünflächen** udgl benützt werden, kann daran weiterhin **Zubehör-WE** begründet werden, **nicht jedoch selbständiges WE**. Nur für die WE-tauglichen Abstellplätze iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 gilt, dass an ihnen nur entweder WE begründet werden kann oder sie als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet werden: 5 Ob 311/03 a wobl 2004/74.

**E 27. Deutlich abgegrenzte Bodenflächen**, die widmungsgemäß als Kfz-Abstellplätze verwendet werden sollen und die auf Grund ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit auch geeignet sind, können nur WE-Objekte oder allgemeine Teile der Liegenschaft sein. Eine **dritte Möglichkeit** besteht für solche Kfz-Abstellplätze nach der neuen Rechtslage **nicht**. Liegen die Stellplätze im Garten eines WE-Objektes, kann schon mangels § 2 Abs 3 WEG daran kein WE (auch kein Zubehör-WE) begründet werden: 5 Ob 225/04 f; dabei stellt auch die Variante, dass die Parkplätze im Nutzwertgutachten nicht gesondert erwähnt und kein Nutzwert bzw auch Zuschlag angesetzt werden, eine unzulässige Umgehung dar: 5 Ob 250/04 g immolex 2005/147.

**E 28.** An Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge konnte nach dem **WEG 1975** – abgesehen von jenen in Parkhäusern – WE (nur) insoweit begründet werden, als es sich entweder um „selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen“ (§ 1 Abs 1, 2. Satz WEG 1975) oder um „mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten“ als Zubehör verbundene „Abstellplätze für höchstens zwei Kraftfahrzeuge je selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit der Liegenschaft“ handelt.

Eine „Garage“, die keinen selbständigen (abgeschlossenen) Raum darstellt, sondern (nur) aus 5, in der (Tief-)Garage eines Wohnhauses mit insgesamt 36 Stellflächen (teilweise verstreut) gelegenen Kfz-Abstellplätzen besteht, war kein nach § 1 Abs 1 WEG 1975 taugliches WE-Objekt: 5 Ob 109/09 d; ebenso konnte nach den Bestimmungen des WEG 1948 an Stellplätzen nur Zubehör-WE begründet werden: 5 Ob 83/95 MietSlg 47.544/16 = wobl 1996/25 (*Call*) (Anm: vgl aber zur allfälligen Sanierung § 56 Abs 2 WEG).

E 29. Soll an einem als Kfz-Stellplatz gewidmeten WE-Objekt ein **Mitbenützungrecht** der übrigen Wohnungseigentümer derselben und einer weiteren Liegenschaft begründet werden, womit die widmungsgemäße Verwendung ausgeschlossen wird, was realistisch betrachtet einer – noch dazu unentgeltlichen – Umwidmung eines (wohl gegen Leistung eines entsprechenden Kaufpreises) erworbenen WE-Objekts in einen allgemeinen Teil der Liegenschaft gleichkommt, ist eine Verbücherung eines solchen Rechts nur dann zulässig, wenn der urkundliche Nachweis der Zustimmung des Eigentümers dieses WE-Objekts nachgewiesen wird: 5 Ob 179/09 y.

E 30. Voraussetzung für die WE-Tauglichkeit eines Abstellplatzes ist, dass er **ohne Inanspruchnahme anderer WE- oder Zubehörobjekte** erreicht werden kann. Das ergibt sich aus der Definition des Zubehör-WE in § 2 Abs 3 WEG, die kraft Größenschlusses auch für selbständige WE-Objekte anwendbar ist. Diese Voraussetzung ist jedenfalls dann erfüllt, wenn **sämtliche Abstellplätze über den allgemeinen Teil** der Tiefgarage erreicht werden können. WE-Begründung an einem Kfz-Stellplatz ist aber dann ausgeschlossen, wenn die Fläche zugleich ausschließlicher Zugang zu einem WE-Objekt (etwa eine die WE-Tauglichkeit ausschließende notwendige Verwendung als Gehweg) oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist, auf dessen Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind. Hingegen ist es irrelevant, dass **einige Abstellplätze den Zugang zu den dahinter liegenden Wohnungen** ermöglichen, schließlich stellt sich das Problem der **baulichen Abgeschlossenheit bei Stellplätzen nicht**; aber auch die dahinter liegenden Wohnungen verlieren durch die direkte Zugangsmöglichkeit zu bestimmten Stellplätzen ihre WE-Tauglichkeit nicht: Zwar müssen Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten nach allen Seiten baulich abgeschlossen sein: 5 Ob 138/12 y immolex 2013/24 (*Prader*) = wobl 2013/60 (*Bittner*); ein den gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs 2 letzter Satz WEG entsprechender Kfz-Abstellplatz verliert nicht allein dadurch die WE-Tauglichkeit, dass die als allgemeiner Teil der Liegenschaft gewidmete Zufahrtsfläche durch eine Benützungsvereinbarung der ausschließlichen Benutzung eines Wohnungseigentümers vorbehalten wird. Abgesehen davon, dass eine solche Benützungsvereinbarung an der Zuordnung der Zufahrtsfläche zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft nichts ändern würde, sodass eine Zufahrtsmöglichkeit „ohne Inanspruchnahme anderer WE- oder Zubehörobjekte“ erhalten bliebe, kann eine Benützungsvereinbarung nicht in die zwingende gesetzliche Regelung eingreifen, dass an an sich WE-tauglichen Kfz-Abstellplätzen nur selbständiges WE begründet werden kann, sofern sie nicht als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet werden: 5 Ob 18/04 i wobl 2004/75 (*Call*); 5 Ob 225/04 f.

E 31. Die vom Gesetz geforderte **ausschließliche Widmung** eines Stellplatzes zu Abstellzwecken darf „nicht ins Paradoxe überdehnt werden“. Da Stell-

Prader

# WEG

Wohnungseigentumsgesetz 2002  
und Heizkostenabrechnungsgesetz

4. Auflage

Bringen Sie sich rasch auf den neuesten Stand der **Wohnrechtsnovelle 2015** und profitieren Sie von **vielen neuen Entscheidungen!**

Es stehen Ihnen wieder

- der **aktuelle Gesetzestext** mit
  - der **relevanten Rechtsprechung,**
  - **Anmerkungen** des Autors sowie
  - weiterführenden **Literaturhinweisen**
- zur Verfügung.

**MANZ Wohnrecht online:** Die viermal im Jahr aktualisierte Online-Fassung mit zahlreichen zusätzlichen Entscheidungen finden Sie unter **<http://wohnrecht.manz.at>**.

Dr. **Christian Prader** ist Rechtsanwalt und Autor zahlreicher Fachpublikationen, ua der Großen Gesetzausgaben zu MRG/ABGB und WGG/BTVG, und war Mitglied im Expertenausschuss zur Sanierung des Zubehör-Wohnungseigentums.

**[www.manz.at](http://www.manz.at)**

ISBN 978-3-214-10664-5

