

# I. Abgrenzung schlichtes Miteigentum – Wohnungseigentum

Begriffsbestimmungen sind nicht unterhaltsam, aber für das Verständnis notwendig. 1

## A. Begriff des Eigentums im ABGB

Gem § 353 ABGB ist alles, was jemandem zugehört, sein Eigentum. 2  
Gem § 354 ABGB kann der Eigentümer mit den in seinem Eigentum stehenden Sachen nach Belieben schalten und walten, soweit er nicht durch andere Bestimmungen, wie etwa die Bauordnung oder den Flächenwidmungsplan, beschränkt ist.

## B. Allein-/Miteigentum

Der Eigentümer einer Liegenschaft kann **Alleineigentümer** oder auch bloß **Miteigentümer** sein. Dem Miteigentümer ist kein bestimmter Teil der Liegenschaft, sondern nur ein Anteil an der gesamten Liegenschaft, etwa ein Viertel, zugeordnet. Diesen Anteil nennt man, weil er sich nicht auf einen realen Teil der Liegenschaft bezieht, ideellen Anteil. 3

## C. Wohnungseigentum

**Wohnungseigentum** ist eine Art des Miteigentums. Der Wohnungseigentümer ist ideeller Miteigentümer der Liegenschaft. Mit seinem Miteigentumsanteil ist das Recht verbunden, sein Wohnungseigentumsobjekt zu benützen und ausschließlich darüber zu verfügen. 4

Lediglich das **Stockwerkseigentum** bezieht sich auf einen realen Liegenschaftsteil; allerdings kann seit 1879 Stockwerkseigentum nicht mehr neu begründet werden. In Vorarlberg, Tirol und Burgenland war dies noch länger möglich. In der Schweiz kann seit 1965 wieder Stockwerkseigentum begründet werden. 5

Der Wohnungseigentümer erwirbt ein dingliches Recht nur an seinem Liegenschaftsanteil. Mit diesem ist untrennbar ein wohnungseigentumstaugliches Objekt verbunden. 6

## II. Begriffsbestimmungen (§ 2 WEG)

- 7 An einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft können **drei** rechtliche **Kategorien** bestehen, nämlich Wohnungseigentumsobjekte, Zubehörwohnungseigentum und allgemeine Teile. Die sachenrechtliche Zuordnung einer Fläche oder eines allgemeinen Teiles erfolgt durch Einverleibung des Rechtes und des Umfangs im Grundbuch.

### A. Wohnungseigentumstaugliche Objekte (§ 2 Abs 2 WEG)

- 8 Wohnungseigentumstaugliche Objekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für KFZ.

#### 1. Wohnungen (§ 2 Abs 2 WEG)

- 9 Eine **Wohnung** ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, dem individuellen Wohnbedürfnis zu dienen. Diese Kriterien beruhen teils auf baurechtlichen Bestimmungen, teils wurden sie von der Judikatur entwickelt. Die Räume der Wohnung müssen so verbunden sein, dass sie nur von den dort Wohnenden benützt werden können und auch nicht abgetrennt sind, etwa durch einen Hausgang. Die Wohnung muss daher eine **Einheit** bilden; sie darf keine Durchgangsräume zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt enthalten und auch keine Einrichtungen, die der allgemeinen Nutzung dienen.
- 10 Eine **Substandardwohnung** verfügt entweder über keine Wasserentnahmestelle und/oder über kein WC im Inneren der Wohnung. In der Zeit von 1. 1. 1994 bis 30. 6. 2002 konnte an Substandardwohnungen Wohnungseigentum nicht begründet werden. Ein dennoch begründetes Wohnungseigentum war nichtig. Diese Nichtigkeit wurde durch § 56 Abs 2 WEG saniert; ein entgegen dem Verbot begründetes Wohnungseigentum ist daher gültig. Nicht beachtet wurde allerdings, dass eine Substandardwohnung baulich nicht geschlossen ist; sie muss verlassen werden, weil sich WC und/oder Wasserentnahmestelle am Gang befinden.

## 2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten (§ 2 Abs 2 WEG)

Eine **sonstige selbständige Räumlichkeit** ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem seiner Art und Größe nach erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein Geschäftsraum oder ein Büro, eine Arztordination oder eine Anwaltskanzlei. In der Entscheidung des OGH 5 Ob 1960/01m wurde ein drei Quadratmeter großer Raum, in dem ein Bankomat aufgestellt war, wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung als selbständige Räumlichkeit qualifiziert. **11**

## 3. KFZ-Abstellplätze (§ 2 Abs 2 WEG)

Ein **KFZ-Abstellplatz** ist durch Bodenmarkierungen abgegrenzt, zum Abstellen eines KFZ gewidmet und dazu auch nach Größe und Beschaffenheit geeignet. Der Begriff „KFZ“ ist nicht eng zu verstehen. Er umfasst auch ein- und zweispurige Fahrzeuge und Anhänger. Vor Inkrafttreten des WEG 2002 konnte nur an in einem Parkhaus befindlichen Abstellplätzen Wohnungseigentum begründet werden. An KFZ-Abstellplätzen konnte nur Zubehörwohnungseigentum begründet werden. Seit der WRN 2006 sind auch Parkwippen und Stapelparker wohnungseigentumstauglich, sofern die Abstellfläche einem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist. Dem Wohnungseigentümer ist die Stellfläche der ausschließlichen Nutzung zugeordnet, sie steht daher in seinem Wohnungseigentum. Der Hebemechanismus dient mehreren Abstellplätzen; er ist daher allgemeiner Teil. **12**

Die nun geschaffene Möglichkeit, an Abstellplätzen Wohnungseigentum zu begründen, ist schon in Anbetracht der Parkplatznot von großer wirtschaftlicher Bedeutung; damit können die im Wohnungseigentum stehenden Abstellplätze auch veräußert werden. **13**

Die Eigentümergemeinschaft kann ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für KFZ unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten aufkündigen, sobald der Eigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit Bedarf am Abstellplatz hat. Wurde der Mietvertrag mit einem Wohnungseigentümer abgeschlossen, so kann er nur gekündigt werden, wenn der Bedarf des Interessenten schwerer wiegt. **14**

## B. Zubehörwohnungseigentum (§ 2 Abs 3 WEG)

- 15 **Zubehörwohnungseigentum** ist das mit dem selbständigen Wohnungseigentum verbundene Recht, andere mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen, sofern sie ohne Inanspruchnahme von im Wohnungseigentum anderer Miteigentümer stehenden Wohnungseigentumsobjekten erreicht werden können. Balkone oder Terrassen, die baulich mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sind, sind dessen Bestandteil; sie können daher nicht Gegenstand des Zubehörwohnungseigentums sein. Das Zubehörobjekt und das Wohnungseigentumsobjekt haben **ein rechtliches Schicksal**. Voraussetzung für die Schaffung dieser rechtlichen Einheit ist neben der Zubehörtauglichkeit des Objektes eine entsprechende Widmung durch alle Miteigentümer oder durch das Gericht. Das Zubehörobjekt muss nach außen deutlich abgegrenzt sein; die bauliche Abgeschlossenheit ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Der Eigentümer des Zubehörs muss auch Eigentümer eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes sein.
- 16 Ist ein Recht, etwa das Eigentum an einem Zubehörobjekt, nicht im Grundbuch einverleibt, so liegt mangels Widmung und Einverleibung ein allgemeiner Teil vor (4 Ob 108/12d MietSlg 64.425). Vor der – mittlerweile durch die WRN 2015 überholten – Entscheidung des OGH, ergangen im Jahre 2012, vertrat die Rechtsprechung einhellig den Standpunkt, dass für die Begründung von Zubehörwohnungseigentum eine Einverleibung nicht erforderlich ist; es wurde lediglich eine deutliche Abgrenzung des Zubehörs nach außen gefordert. Nicht zu übersehen ist, dass eine Verbücherung des Zubehörwohnungseigentums der Rechtssicherheit dienlich wäre, könnte doch ein allfälliger Erwerber dem Grundbuch entnehmen, ob das vom Verkäufer zugesicherte Zubehörwohnungseigentum im Grundbuch eingetragen ist, daher tatsächlich besteht. Gem der WRN 2015 erstreckt sich die Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch auch auf das damit verbundene Zubehörwohnungseigentum (in Kraft getreten am 1. 1. 2015).
- 17 Voraussetzung der Einverleibung des Zubehörwohnungseigentums ist, dass ein Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen und ein Nutzwert festgesetzt wurde (5 Ob 202/11h MietSlg 64.426).