

I. Was ist Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum wurde erstmals im Jahre 1948 in Österreich gesetzlich geregelt. Das erste Wohnungseigentumsgesetz enthielt nur relativ wenige Bestimmungen, die jedoch den Anforderungen der Praxis bald nicht mehr standhielten. Mit dem WEG 1975 erfuhr dieser Bereich des Wohnrechts, der ständig vielfältiger und wichtiger wurde, eine umfassende Neuregelung. Nach mehreren Gesetzesnovellen, die dem weiteren Regelungsbedarf Rechnung trugen, sah sich der Gesetzgeber im Jahre 2002 veranlasst, das Wohnungseigentum neu zu ordnen und das WEG 2002 zu erlassen. Dabei wurde freilich vieles vom WEG 1975 übernommen, manches aber klarer und einiges überhaupt neu geregelt. Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 erfuhr das Gesetz die erste umfassende Änderung. Dabei wurden Erfahrungen aus der Praxis der letzten Jahre berücksichtigt.

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 definiert, was unter Wohnungseigentum zu verstehen ist. § 2 Abs 1 WEG 2002 bestimmt: *„Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.“*

Diese gesetzliche Definition enthält einige Begriffe, die zu erklären sind. Bevor diese Begriffe erklärt werden, gilt es zunächst, die verschiedenen Arten des *Eigentums* zu unterscheiden.

Der Begriff des **Eigentums** wird – sowohl im rechtlichen Sinn als auch im allgemeinen Sprachgebrauch – zweifach verwendet. Er bezeichnet einerseits das Recht an bestimmten Sachen und andererseits die Sachen selbst, die einem gehören. § 353 ABGB definiert: *„alles, was jemandem zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigentum“*. Das Recht selbst ist in § 354 ABGB definiert: *„als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden anderen davon auszuschließen“*. Dieses Recht erfährt freilich in der Rechtsordnung manche Beschränkungen, die den Gebrauch des Rechts in einer Weise verhindern sollen, dass dadurch andere beeinträchtigt oder geschädigt werden. Solche Beschränkungen können sich beispielsweise aus den Bestimmungen der Raumordnung oder der

Flächenwidmung ergeben, aus den Vorschriften der Bauordnungen, des Denkmalschutzes usw. Aber auch rechtliche Bestimmungen, die zum Beispiel Immissionen untersagen, stellen Beschränkungen des Eigentumsrechts dar.

Uns interessieren hier nicht die Sachen, die als Eigentum bezeichnet werden, sondern das *Recht*. Dieses Recht kann sein *Alleineigentum* oder *Miteigentum*.

Von **Alleineigentum** spricht man, wenn das Eigentumsrecht an einer Sache einer Person allein zusteht. Wenn sich mehrere Personen das Eigentum an einer Sache teilen, liegt **Miteigentum** vor. Die Eigentümer teilen sich das Eigentum nach bestimmten Anteilen, die in Summe ein Ganzes ergeben. Dabei ist aber nicht die Sache selbst geteilt, sondern das Recht an der Sache. Dem Miteigentümer gehört daher nicht ein bestimmter Teil der Sache sondern ein Teil des Rechts an der Sache. Man spricht daher von *ideellen Anteilen*, die den Miteigentümern zustehen. Wenn zum Beispiel drei Geschwister von ihrem verstorbenen Vater ein Grundstück erben, so werden sie – wenn nichts anderes verfügt ist oder etwas anderes vereinbart wird – Miteigentümer zu je einem Drittel ideellen Anteil an der Liegenschaft. Wenn es die Rechtsordnung (zB Raumordnung, Bauordnung etc) erlaubt, können sie das Grundstück real teilen, sodass jedem Geschwisterteil ein Teil des Grundstücks im Alleineigentum zur Verfügung steht. Wenn die Realteilung nicht erfolgt, bleibt die Liegenschaft im Miteigentum.

(Weitere Arten des Eigentums, wie zum Beispiel Gesamthand Eigentum oder Quantitätseigentum brauchen hier mangels Bedeutung für das Wohnungseigentum nicht weiter erörtert zu werden.)

Wohnungseigentum ist eine Art des *Miteigentums*. Dies ergibt sich schon daraus, dass § 2 Abs 1 WEG 2002, wie oben angeführt, das Wohnungseigentum als Recht des Miteigentümers definiert. Der Wohnungseigentümer ist daher Miteigentümer einer Liegenschaft, wobei mit dem Miteigentum das Recht des Wohnungseigentums verbunden ist.

Wohnungseigentum ist also kein realgeteiltes Eigentum. Dem Wohnungseigentümer gehört nicht seine Wohnung, wie dies im allgemeinen Sprachgebrauch gesagt wird. Er ist Miteigentümer der Liegenschaft, verbunden mit dem Recht, seine Wohnung allein zu nutzen und darüber zu verfügen.

(Ein realgeteiltes Eigentum an Gebäuden hat es früher in der Form des *Stockwerkseigentums* gegeben. Vereinzelt gibt es noch solche Einheiten, Neubegründungen von Stockwerkseigentum sind jedoch seit langem nicht mehr zulässig.)

Wenn die gesetzliche Definition in § 2 Abs 1 WEG 2002 das Wohnungseigentum als *dingliches Recht* bezeichnet, so soll damit klargestellt sein, dass es sich dabei um ein Sachenrecht handelt, also ein Recht, das unmittelbar an der Sache haftet, und nicht bloß um ein Schuld- oder Forderungsrecht.

Nach der gesetzlichen Definition muss das Miteigentum an einer *Liegenschaft* bestehen. Der Begriff *Liegenschaft* soll klarstellen, dass an einer beweglichen Sache kein Wohnungseigentum begründet werden kann. Das ist einleuchtend, weil es zum Beispiel keinen Sinn machen würde, Wohnungseigentum an einem Auto zu begründen.

Die Liegenschaft bestimmt aber gleichzeitig auch die Grenze des Wohnungseigentums. Grenzüberschreitendes Wohnungseigentum ist nicht möglich. An einem Gebäude, das über die Liegenschaftsgrenze hinausragt, kann kein WE begründet werden.

Neben dem Miteigentümer nennt das Gesetz die *Eigentümerpartnerschaft* als Person, der das Wohnungseigentum zustehen kann. Dieser Begriff wurde durch das WEG 2002 eingeführt. Was darunter zu verstehen ist, wird unter dem Kapitel *Eigentümerpartnerschaft* erklärt.

Wohnungseigentum setzt voraus, dass ein *Wohnungseigentumsobjekt* vorhanden ist. Was darunter zu verstehen ist und welche Objekte wohnungseigentumstauglich sind, wird im folgenden Kapitel dargestellt.

Wohnungseigentum ist definiert als das Recht, das WE-Objekt *ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen*. Dieses Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung ist unmittelbarer Ausfluss des Eigentumsrechts. Dieses Nutzungs- und Verfügungsrecht gibt dem Wohnungseigentümer seine eigentliche Rechtsposition, andere Personen vom Gebrauch seines WE-Objekts auszuschließen. Während der Wohnungseigentümer in seiner Beziehung zur Liegenschaft Miteigentümer ist, daher in einer Rechtsgemeinschaft steht, hat er in Beziehung zu seinem WE-Objekt das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht. Er kann daher in der Wohnung wohnen, sie vermieten oder sie verkaufen, ohne die übrigen Miteigentümer fragen zu müssen.

In der Praxis führt dies nicht selten zu Missverständnissen. Viele Wohnungseigentümer meinen, als Eigentümer zu vielen Handlungen berechtigt zu sein, ohne andere Miteigentümer fragen zu müssen. Gerade ihre Position als Miteigentümer und damit Teil einer Rechtsgemeinschaft verpflichtet sie aber, in manchen Bereichen das Einverständnis der Übrigen einzuholen, bevor Handlungen gesetzt werden. Vor allem der Bereich des Änderungsrechts, der unter jenem Kapitel ausführlich dargestellt wird, erweist sich

als großes Feld für Fälle, in denen der einzelne Wohnungseigentümer das Einvernehmen mit den Übrigen suchen muss, bevor Handlungen gesetzt werden. Wer dieses Verständnis, Teilnehmer einer Gemeinschaft zu sein, nicht aufbringt, kann manche – unter Umständen kostspielige – Überraschungen erleben.

II. Woran kann Wohnungseigentum begründet werden (Wohnungseigentumsobjekte)

Nach der gesetzlichen Definition in § 2 Abs 2 WEG 2002 sind Wohnungseigentumsobjekte *„Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde“*. Das Gesetz unterscheidet somit zwischen *Wohnungseigentumsobjekten* und *wohnungseigentumstauglichen Objekten*. Der Unterschied liegt im Akt der WE-Begründung. Ein wohnungseigentumstaugliches Objekt wird durch Begründung von Wohnungseigentum zum Wohnungseigentumsobjekt.

A. Wohnung

Nach der gesetzlichen Definition in § 2 Abs 2 Satz 2 WEG 2002 ist eine Wohnung *„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“*. Während das alte WEG keine gesetzliche Definition des Begriffs Wohnung enthielt, wird nun durch mehrere Kriterien beschrieben, was unter einer Wohnung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinn zu verstehen ist. Diese Definition gründet sich auf die von der Judikatur entwickelte Umschreibung des Begriffs. Sie lehnt sich an baurechtliche Begriffsbestimmungen an, ohne sich freilich damit zu decken (zB § 2 Abs 4 Tiroler Bauordnung 2001: *„Wohnungen sind baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die zur Unterkunft und Haushaltsführung von Menschen bestimmt sind“*). Daraus ist zu schließen, dass eine Wohnung im baurechtlichen Sinn nicht unbedingt identisch sein muss mit einer Wohnung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinn. Wohnung ist also nicht gleich Wohnung. Während nach der alten Rechtslage zur Klärung des Begriffs Wohnung auch auf die Bauvorschriften zurückgegriffen wurde, ist dies nach der aktuellen Rechtslage entbehrlich, weil das WEG den Begriff nun selbst definiert.

Die Wohnung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinn muss folgenden Kriterien entsprechen:

- sie muss baulich abgeschlossen sein
- sie muss ein *selbständiger Teil* eines Gebäudes sein
- sie muss nach Art und Größe geeignet sein, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Baulich abgeschlossen wurde wohl in Anlehnung an baurechtliche Vorschriften als Kriterium gewählt. Es bedeutet, dass die Räume der Wohnung so miteinander verbunden sind, dass sie nur von den Wohnungsinhabern benützt werden können. Werden Wohnräume zum Beispiel durch einen zwischen ihnen liegenden Hausgang getrennt, der auch von anderen Hausbewohnern zu benützen ist, dann ist die Wohnung baulich nicht abgeschlossen. Dies ist häufig bei älteren Bauernhäusern der Fall, wo die Räume im Erdgeschoss um den Hausgang herum angeordnet sind, welcher gleichzeitig als Zugang zu den im Obergeschoss gelegenen Räumen dient. Um an den Räumen im Erdgeschoss einerseits und im Obergeschoss andererseits Wohnungseigentum begründen zu können, müssen diese Einheiten zuerst baulich so verändert werden, dass beide Einheiten abgeschlossen sind.

Die Wohnung ist dann ein **selbständiger Teil** eines Gebäudes, wenn sie ohne Inanspruchnahme eines anderen WE-Objekts benützt werden kann. Auch darf es nicht sein, dass Dritte auf die Benützung der Wohnung angewiesen sind, um in ihre Einheit oder zu bestimmten allgemeinen Teilen zu gelangen. Die Wohnung darf daher keine Durchgangsräume zu anderen WE-Einheiten enthalten. Kann man zum Beispiel in den allgemeinen Dachboden nur gelangen, wenn man durch eine Wohnung durchgeht, so ist eine WE-Begründung an dieser Wohnung nicht zulässig. Der Zugang zum Dachboden müsste baulich von der Wohnung abgetrennt werden, damit an der Wohnung Wohnungseigentum begründet werden kann. Das ist natürlich nicht nur auf den allgemeinen Dachboden beschränkt. Ein weiteres Beispiel, das in der Praxis immer wieder vorkommt, ist der Zugang zum allgemeinen Heizraum oder zum Tankraum. Andererseits kann die einer Wohnung vorgelagerte Terrasse ohne weiteres Teil der Wohnung sein, auch wenn der Kaminkehrer viermal im Jahr über die Terrasse gehen muss, um zum Kaminputztürchen zu gelangen. Die Terrasse wird dadurch nicht zum allgemeinen Teil der Liegenschaft, weil sie ihrer Widmung nach nicht der allgemeinen Benützung dient.

Für die wirksame Begründung von Wohnungseigentum ist erforderlich, dass diese allgemeinen Teile der Liegenschaft betreten werden können, ohne dass ein WE-Objekt durchquert werden muss (siehe auch Kapitel „*Allgemeine Teile der Liegenschaft*“).