

Verwaltungsverfahren sind Verfahren, in denen Behörden (zB Baubehörde, Finanzamt) Entscheidungen getroffen (Bescheide erlassen) haben. Wenn diese Entscheidungen bekämpft werden, kann in letzter Instanz der Verwaltungsgerichtshof entscheiden.

In diesem Ratgeber werden vereinzelt auch Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes dargestellt (allerdings verkürzt und für den juristischen Laien verständlich formuliert) und als solche auch mit der jeweiligen Geschäftszahl (zB 97/05/0214) gekennzeichnet.

### **WEG (Wohnungseigentumsgesetz)**

Dieses Gesetz enthält die grundlegenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die Beschlussfassung in der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft und über die Verwaltung der Liegenschaft.

Seit dem 1.7.2002 gilt das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), bis dahin war das Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) gültig. Das WEG 2002 enthält zwar viele Regelungen, die schon im WEG 1975 enthalten waren, jedoch wurden auch einige neue Bestimmungen geschaffen.

Vor dem WEG 1975 war das WEG 1948 in Kraft. Einzelne Bestimmungen „wirken noch immer nach“. So ist etwa die Wirksamkeit einer im Jahr 1966 getroffenen Vereinbarung über die Aufteilung von laufenden Aufwendungen auch nach den alten Regeln des WEG 1948 zu beurteilen.

Wenn in diesem Ratgeber ein Paragraph zitiert wird (zB § 29 WEG), ohne dass eine Jahreszahl hinzugefügt ist, dann ist damit immer das aktuelle WEG 2002 gemeint.

Einige Bestimmungen des WEG wurden seit 2002 abgeändert, **die letzte WEG-Novelle trat am 1.1.2022 in Kraft, einige Neuregelungen gelten aber erst ab 1. Juli 2022**. Alle wesentlichen Änderungen sind in diesem Buch bereits berücksichtigt.

### **Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.

## Wohnungseigentümer

Das ist eine natürliche oder eine juristische Person (eine Firma, zB eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in der Kurzform: GesmbH, oder eine „eingetragene Erwerbsgesellschaft“),

- die 1. Miteigentümer einer Liegenschaft ist und
- der 2. das Wohnungseigentum an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt eingeräumt ist.

Mit Ausnahme einer Eigentümerpartnerschaft kann nur **eine** (natürliche oder juristische) **Person** Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein.

## Wohnungseigentumsbewerber

ist derjenige, dem ein Wohnungseigentumsorganisator schriftlich an einer bestimmt bezeichneten Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit (Geschäftsraum, Büro, Lager etc) oder an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zugesagt hat.

## Wohnungseigentumsobjekt ist

- eine Wohnung oder
- eine sonstige selbständige Räumlichkeit (Geschäftsraum, Büro, Garage, Lager etc) oder
- ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge,

an der/dem Wohnungseigentum begründet wurde.

## Wohnungseigentumsorganisator

ist in der Regel

- bei einem Neubau (Wohnungseigentumsbegründung während oder kurz nach der Bauphase)

derjenige, der die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens durchführt oder an ihr beteiligt ist oder

- bei einem Altbau (Wohnungseigentumsbegründung in einem schon vor längerer Zeit errichteten Gebäude)

derjenige, der die organisatorische oder administrative Abwicklung der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung in einem bereits bestehenden, vor der Wohnungseigentumsbegründung erstmals bezogenen Gebäude durchführt.

In aller Regel ist also ein Bauträger, der ein Haus mit mehreren Wohnungen errichtet und diese dann als Eigentumswohnungen verkauft, als Wohnungseigentumsorganisator anzusehen. Ebenso ein Bauträger, der ein altes Haus mit mehreren Wohnungen kauft, dann das ganze Haus und/oder die Wohnungen saniert und diese dann als Eigentumswohnungen verkauft.

In der Regel ist derjenige, der eine einzelne, ihm schon länger gehörende Eigentumswohnung verkauft, **kein** „Wohnungseigentumsorganisator“.

## **Abschnitt I:**

# **Grundlagen des Wohnungseigentums**

In diesem Abschnitt erfahren Sie Näheres zu den wichtigsten Grundbegriffen des Wohnungseigentums und erhalten Informationen über das Miteigentum an sich und über die Begründung von Wohnungseigentum.

# 1. Was ist Wohnungseigentum?

Vor der näheren Befassung mit dem Wohnungseigentum sollte man sich noch einige rechtliche Grundsätze zum Eigentum an Grund und Boden vor Augen führen.

## 1.1. Eigentum an Liegenschaften, Gebäuden und Wohnungen

Grundsätzlich gibt es nach der österreichischen Rechtsordnung keine Möglichkeit, nur Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung zu sein, ohne nicht auch gleichzeitig Eigentümer des Grundes und Bodens zu sein, auf dem das Haus/die Wohnung steht. (Ausnahmen davon stellen das Baurecht und das so genannte Superädifikat dar – auf diese Spezialformen wird in diesem Ratgeber nicht näher eingegangen.)

Auch wenn man beim Eigentum an Grund und Boden immer wieder vom „Grundstück“ spricht („mir gehört dieses Grundstück“), ist dies rechtlich gesehen eigentlich nicht korrekt. **Gegenstand des Eigentumsrechts bei Grund und Boden ist nämlich die „Liegenschaft“**. Eine Liegenschaft kann auch aus mehreren Grundstücken (Parzellen) bestehen.

Eine Liegenschaft ist in ihrem Ausmaß im öffentlichen Grundbuch beschrieben, für jede Liegenschaft gibt es im Grundbuch eine eigene „Einlagezahl“ (EZ); eine Liegenschaft wird daher oft auch als „Grundbuchkörper“ bezeichnet.

Eigentumsrechte an einer Liegenschaft sind mit verschiedenen Pflichten verbunden. Diese Pflichten können gegenüber der Gemeinde, gegenüber den Eigentümern von Nachbarliegenschaften und auch gegenüber den anderen Miteigentümern der eigenen Liegenschaft bestehen.

Eigentum – egal ob eine Person alleiniger Eigentümer ist oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer sind – hat man also vorrangig an der **Liegenschaft** (Grundstück/e samt den eventuell darauf errichteten Gebäuden), nicht aber nur am Gebäude allein oder nur an einer einzelnen Wohnung in einem Gebäude.

Der Grundsatz lautet also: Kein Eigentum an einer Wohnung ohne (Mit-)Eigentum an der Liegenschaft.