

17 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“.

18 19 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?
2. Die Eigentümerpartnerschaft
3. Begründung von Wohnungseigentum

20 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

1.2. Was ist Miteigentum?

1.3. Das Wohnungseigentum

1.4. Wer kann Wohnungseigentümer sein?

1.5. Das Wohnungseigentumsobjekt

1.6. Zubehör-Wohnungseigentum

1.7. Allgemeine Teile der Liegenschaft

1.8. Garagen/Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

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.

21 Die Begründung von Wohnungseigentum entsprechend dem WEG ermöglicht es aber, das **Miteigentum an einer Liegenschaft** und das **Recht, eine bestimmte Wohnung auf dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen**, zu verbinden. Diese Verbindung nennt man **Wohnungseigentum**.

1.2. Was ist Miteigentum?

Manchmal sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer derselben Sache. Diese Personen haben dann jeweils das so genannte Miteigentum, ihnen miteinander und gemeinsam gehört die ganze Sache. Das kann auch bei Liegenschaften der Fall sein.

Miteigentum an einer Liegenschaft bedeutet, dass die Liegenschaft und das darauf errichtete Gebäude mehreren Personen gemeinsam gehören, alle gemeinsam sind Eigentümer der Liegenschaft samt Gebäude. Jeder Einzelne ist aber nur Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes.

Miteigentum wird bei Liegenschaften auch oft „**schlichtes**“ oder „**ideelles**“ **Miteigentum** genannt, um es vom Wohnungseigentum, das bei Liegenschaften eine Sonderform des Miteigentums ist, zu unterscheiden.

Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen aufgeteilt, jeder Miteigentümer hat einen so genannten „ideellen“ Anteil an der Gesamtliegenschaft. Der Anteil wird in Bruchzahlen angegeben, zB $1/2$, $1/10$, $2/5$.

Mit der Bezeichnung „**ideeller**“ **Anteil** wird ausgedrückt, dass einem einzelnen Miteigentümer an und für sich kein realer Teil gehört. Wenn etwa drei Personen je zu $1/3$ Miteigentümer eines Grundstückes mit einem darauf errichteten Haus sind, gehört nicht automatisch etwa einem Miteigentümer das rechte Drittel des Hauses, dem zweiten das mittlere Drittel und dem

dritten das linke Drittel; allen drei Miteigentümern gehören Liegenschaft und Haus gemeinsam.

Beispiel

Frau Schmid ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten zweistöckigen Wohnhaus. Sie schenkt und übergibt das Eigentum an der ²²Liegenschaft an ihre beiden Töchter Karin und Herta; beide bekommen je einen halben Anteil. Nach Einverleibung im Grundbuch sind beide je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses. Aus ihrer Stellung als Miteigentümer ergibt sich nun noch nicht, welche der beiden Töchter welchen realen Teil des Grundstückes bzw des Hauses nutzen darf.

Die Grundsätze, nach denen Entscheidungen der Miteigentümer über die Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlich besessenen Liegenschaft zustande kommen, richten sich bei schlichtem Miteigentum nur nach dem ABGB, ohne die Besonderheiten des WEG.

1.2.1. Nutzungsrechte von Miteigentümern

1.2.2. Verfügungsrechte von Miteigentümern

1.2.1. Nutzungsrechte von Miteigentümern

Ist jemand nur Miteigentümer einer bebauten Liegenschaft, ohne gleichzeitig Wohnungseigentümer zu sein, so kann er in dem Gebäude eine bestimmte Wohnung zB dann selbst nutzen, wenn er mit den übrigen Miteigentümern einen eigenen **Mietvertrag** geschlossen hat. Dann hat er auch – neben seiner Stellung als schlichter Miteigentümer – wie jeder andere Mieter Mietrechte an einer bestimmten Wohnung.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass alle Miteigentümer der Liegenschaft eine **Benützungsregelung** einstimmig vereinbaren. In einer derartigen Vereinbarung können die „schlichten“ Miteigentümer die Benützung der einzelnen Wohnungen oder der Wohnräume des Hauses untereinander vertraglich aufteilen. Durch eine Benützungsregelung ist es also möglich, dass sich mehrere schlichte Miteigentümer einer Liegenschaft gegenseitig Nutzungsrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft (zB an den vorhandenen Wohnungen) einräumen, ohne Wohnungseigentum zu begründen. Eine derartige Benützungsregelung sollte aber unbedingt **im Grundbuch angemerkt** werden. Nur dann gilt sie auch für die Rechtsnachfolger (= spätere Käufer von Miteigentumsanteilen).