



ÖFFENTLICHER NOTAR

*Dr. Wolfgang Bäuml*

## Wohnungseigentum

Darunter versteht man eine spezielle Form des Eigentums. Am häufigsten kommt Wohnungseigentum bei Eigentumswohnungen vor. Doch auch Geschäftslokale oder Reihenhäuser können die rechtliche Qualität von „Wohnungseigentum“ aufweisen. Um festzustellen, worin die Besonderheit von „Wohnungseigentum“ besteht, ist es notwendig, zuerst kurz das „normale“ Eigentumsrecht zu erläutern.

Eigentum ist das juristische „Vollrecht“ an einer Sache. Ein umfassenderes Recht als das Eigentumsrecht gibt es nicht; man kann nicht mehr sein als der Eigentümer einer Sache. Das Eigentumsrecht an einem Objekt - hier interessieren uns besonders Liegenschaften, also Grundstücke, Häuser etc. kann grundsätzlich nicht in Teilobjekte mit verschiedenen Eigentümern geteilt werden. Ein Zinshaus mit 20 Wohnungen zum Beispiel kann daher nur ein- und demselben Eigentümer gehören. Schenkt der Eigentümer die Hälfte dieses Hauses seinem Ehepartner, gehört diesem nicht etwa die linke oder die rechte Hälfte des Hauses, oder das Erdgeschoß oder ein bestimmtes Stockwerk, sondern jeder Quadratzentimeter des Grundes und des Hauses gehört beiden Eigentümern gemeinsam. Dies schließt nicht aus, dass die Eigentümer eine interne Benützungsregelung vereinbaren können, derzufolge der Eine z.B. das Erdgeschoß und der Andere das Stockwerk benützt. Es ist wie bei einem Auto, auch wenn ein Ehepaar gemeinsam das Auto gekauft hat, gehören nicht etwa dem Mann zwei Räder und der Frau zwei Räder oder dem Einen der vordere Teil und dem Anderen der hintere Teil, sondern das ganze Fahrzeug gehört beiden gemeinsam.

Dieses normale, oder, wie es auch genannt wird, „schlichte“ Miteigentum hat gravierende Nachteile z.B. insofern, als bei Schulden eines Miteigentümers im schlimmsten Fall das ganze Objekt versteigert würde und man somit voneinander abhängig ist. Auch die Benützung eines Hausteiles nur auf Grund einer Benützungsvereinbarung (und nicht kraft ausschließlichen Eigentumsrechtes, denn man hat ja nur Miteigentum) ist rechtlich unbefriedigend.

Daher wurde mit dem **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** aus dem Jahr 1948 erstmals die Möglichkeit geschaffen, ein Wohnungsobjekt in einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten als Alleineigentümer zu erwerben. Dies bedeutet, dass zum Beispiel zwanzig Wohnungen eines Hauses jeweils verschiedene Eigentümer haben können und jeder über sein Objekt völlig selbständig verfügen darf. Neben diesen sogenannten „Wohnungseigentumsobjekten“ gibt es meist Gebäudeteile (z.B. Stiegenhaus, Gänge, Dachboden), die von allen Eigentümern benützt werden dürfen bzw. müssen, sogenannte Allgemeinflächen.

Nach dem WEG 1948 konnte nur eine Person ein Wohnungseigentumsobjekt erwerben. Seit dem WEG 1975 konnten Ehegatten auch gemeinsam Wohnungseigentum erwerben. Seit dem WEG 2002 gibt es für zwei Personen, egal ob verheiratet, in Partnerschaft lebend, verwandt oder nicht verwandt, diese Möglichkeit. Jedenfalls dürfen aber nicht mehr als zwei Personen gemeinsam eine Eigentumswohnung besitzen.

## **Begründung von Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum als eine spezielle Form von Eigentum entsteht nicht von selbst, sondern erfordert rechtliche Schritte zu deren Begründung. Zunächst muss das Gebäude (oder die Anlage), an der Wohnungseigentum begründet werden soll, „wohnungseigentumstauglich“ sein, das heißt, dass jedes der geplanten Wohnungseigentumsobjekte separat, ohne Benützung eines anderen Wohnungseigentumsobjektes, zugänglich sein muss. Der bzw. die Liegenschaftseigentümer müssen zunächst einen Sachverständigen mit der Erstellung eines „Nutzwertgutachtens“ beauftragen in dem die genaue Fläche jedes einzelnen Wohnungseigentumsobjektes festgestellt wird, unter Berücksichtigung gewisser Vor- bzw. Nachteile (z.B. Lage im Erdgeschoß oder 4. Stock ohne Lift).

Diese Nutzwerte bestimmen grundsätzlich die Aufteilung der Betriebskosten der Gesamtliegenschaft. Auf Grund des Nutzwertgutachtens schließen dann sämtliche Liegenschaftseigentümer einen „Wohnungseigentumsvertrag“, in dem festgesetzt wird, welcher Eigentümer welche Wohnung erwirbt. Dabei kann es auch zu Änderungen der Miteigentumsanteile kommen. Erwerben zum Beispiel zwei Personen eine Wohnung, spricht man von einer „Wohnungseigentumspartnerschaft“. Der Wohnungseigentumsvertrag gilt nicht nur für die den Vertrag beschließenden Parteien, sondern auch für deren Rechtsnachfolger. Letztlich muss die Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen werden, sodass für jedermann ersichtlich ist, dass mit einem bestimmten Miteigentumsanteil Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt verbunden ist.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml  
Bezirksblätter Korneuburg KW 42/2014, Rechtsberatung