

Böhm/Pletzer/Spruzina/  
Stabentheiner (Hrsg)

# GeKo

# Wohnrecht

## Gesamtkommentar

---

Band 2: Wohnungseigentumsrecht,  
Immobilienmaklerrecht  
und weitere Vorschriften

MANZ 

## **Gesamtkommentar Wohnrecht**



# Gesamtkommentar Wohnrecht

## Band 2: Wohnungseigentumsrecht, Immobilienmaklerrecht und weitere Vorschriften

herausgegeben von

**ao. Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm**

ao. Universitätsprofessor am Institut für Privatrecht, Salzburg

**Ass.-Prof. Dr. Renate Pletzer, MAS**

Assistenzprofessorin am Institut für Privatrecht, Salzburg

**Hon.-Prof. Dr. Claus Spruzina**

Präsident der Notariatskammer, Salzburg

**Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner**

Abteilungsleiter im Justizministerium, Wien

bearbeitet von

**Dr. Isabelle Dessulemoustier-Bovekercke-Ofner**

**Dr. Barbara Eglmeier-Schmolke**

**Mag. Nadja Horvath-Shah**

**Dr. Andreas Kletečka**

**Dr. Gerald Kohl**

**Mag. Christoph Kothbauer**

**Dr. Christoph Kronthaler**

**Mag. Stephanie Kulhanek**

**Dr. Clemens Limberg**

**Dr. Christian Markl**

**Dr. Stephanie Nitsch**

**Dr. Reinhold Oberhofer**

**Dr. Helmut Ofner**

**Mag. Herbert Painsi**

**Dr. Raimund Pittl**

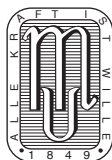
**Mag. Reinhard Pröbsting**

**Dr. Thomas Schatzl**

**Dr. Johannes Stabentheiner**

**Dr. Claus Spruzina**

**Mag. Walter Stingl**



Wien 2019

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

**Zitiervorschlag:**

*Bearbeiter/-in in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht II (2019) § . . .*  
[Gesetz] Rz . . .

*Bearbeiter/-in in GeKo Wohnrecht II § . . . [Gesetz] Rz . . .*

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr; eine Haftung des Herausgeberteams, der Autorinnen und Autoren sowie des Verlages ist ausgeschlossen.

ISBN 978-3-214-10814-4

© 2019 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Telefon: (01) 531 61-0

E-Mail: [verlag@manz.at](mailto:verlag@manz.at)

[www.manz.at](http://www.manz.at)

Druck: FINIDR, s.r.o., Český Těšín

## Vorwort

Etwa im Jahresabstand nach dem Erscheinen des „Mietrechtsbandes“ können wir nun den zweiten Band unseres umfassenden Kommentars zum Wohnrecht vorlegen – den „Wohnungseigentumsband“. Er umfasst Kommentierungen des Wohnungseigentumsrechts sowie jener Vorschriften auf Gesetzes- und Verordnungsebene, die dazu in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Neben dem WEG 2002 werden darin das Stockwerkseigentum sowie das Baurechtsgesetz samt Nebenvorschriften behandelt. Ein anderer Inhaltsblock dieses Bandes ist dem Maklerrecht gewidmet, also dem Maklergesetz, den einschlägigen maklerrechtlichen Bestimmungen im Konsumentenschutzgesetz sowie der Immobilienmakler-Verordnung. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Kommentierung des Heizkostenabrechnungsgesetzes, das für alle drei zentralen Wohnrechtsmaterien von Bedeutung ist. Abgerundet wird das Inhaltsspektrum dieses zweiten Teils schließlich durch eine Bearbeitung zweier konsumentenschutzrechtlicher Bestimmungen, die durch die sogenannten „Klauselentscheidungen“ in die Aufmerksamkeit auch des wohnrechtlichen Fachpublikums gerückt sind, nämlich des § 6 KSchG über unzulässige Vertragsbestandteile und des § 9 Abs 1 KSchG betreffend die Einschränkung von Gewährleistungsrechten (diese Kommentarteile sind trotz ihrer inhaltlichen Eigenständigkeit aus chronologischen Gründen mit den KSchG-Modulen zum Maklerrecht zusammengeschlossen).

Auch der „Wohnungseigentumsband“ bringt also neben den Kernmaterien etliche wichtige „Nebengesetze“ auf dem Gebiet des Wohnrechts zur Darstellung und ist damit ein weiterer tragender Baustein im „Gesamtkommentar Wohnrecht“.

Eine Vielzahl von Autorinnen und Autoren aus den unterschiedlichen Bereichen von Lehre, Rechtsprechung und der wohnrechtlichen Praxis hat hier mitgewirkt, um eine fundierte, anspruchsvolle und breit gefächerte Kommentierung der erfassten Rechtsvorschriften zu schaffen.

Auch der Wohnungseigentumsband verfolgt das Grundanliegen, die oft durchaus komplizierten wohnrechtlichen Bestimmungen für die Benutzerinnen und Benutzer des Kommentars verständlich und anschaulich zu machen und ihnen ein klares Bild von der Bedeutung der einzelnen Regelungen und ihren Zusammenhängen im Gesamtgefüge zu vermitteln. Dabei steht der Praxisbezug im Vordergrund, weshalb bei der eingehenden Erläuterung der jeweiligen Bestimmungen vor allem die Rechtsprechung als prioritäre Referenzebene herangezogen wird, freilich ohne den Meinungsstand der Rechtswissenschaft zu vernachlässigen. Stets bemühen sich die Bearbeitungen der einzelnen Rechtsgebiete um eine möglichst verständliche Sprache.

Der Mietrechtsband hat aufgrund eben solcher Qualitätsmerkmale erfreulicherweise rasch seinen Platz im juristischen Schrifttum und in der einschlägigen Fachöffentlichkeit gefunden; er wurde von Praktikern sehr gut angenommen und auch die Mietrechtsjudikatur zieht ihn häufig als Erkenntnisquelle und Belegstelle heran. Wir dürfen daher hoffen, dass auch der nun fertig gestellte Wohnungseigentumsband gleichermaßen wohlwollende Aufnahme im Wohnrechtskreis und bei anderen Interessierten finden wird. Im Übrigen steht er – ebenso wie bereits der Mietrechtsband – auch in elektronischer Darbietungsform zur Verfügung.

Dass es gelungen ist, diesen zweiten Teil des Gesamtkommentars zeitnah zum ersten Teil herauszubringen, ist maßgeblich auch ein Verdienst der beiden Werkbetreuer im Verlag Manz, Mag. *Markus Schrom* und MMag. *Ursula Schrammel*, bei denen wir uns sehr herzlich für ihr unermüdliches Engagement bedanken. Unser Dank gilt freilich auch und ganz zentral

## **Vorwort**

---

unserem Autorenteam, das hervorragende Arbeit geleistet hat. Trotz ihrer Beanspruchung durch ihre jeweiligen sonstigen Aufgaben im juristischen Rechtsleben haben unsere Autorinnen und Autoren verlässlich ihre höchst qualitätsvollen Beiträge zu diesem Kommentarwerk geleistet; ihnen sagen wir ein großes Dankeschön!

Seinen Abschluss finden wird der „Gesamtkommentar Wohnrecht“ durch den dritten Band, der sich vor allem dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und dem Bauträgervertragsrecht widmen wird. Wir Herausgeber werden uns auch hier um ein möglichst baldiges Erscheinen bemühen. Vorerst aber wünschen wir dem Wohnungseigentumsband ebenso viel Erfolg wie seinem Vorgänger und hoffen, dass er seinen Benützern hilfreich sein möge.

Wien/Salzburg, im Februar 2019

*Helmut Böhm  
Renate Pletzer  
Claus Spruzina  
Johannes Stabentheiner*

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren .....	XV
Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter .....	XVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XXXV

## **Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)**

### **1. Abschnitt**

#### **Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen**

§ 1. Regelungsgegenstand .....	1
§ 2. Begriffsbestimmungen .....	2

### **2. Abschnitt**

#### **Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum**

§ 3. Begründung von Wohnungseigentum; Titel, Zustimmung, Beschränkung . . . .	19
§ 4. Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis .....	37
§ 5. Erwerb des Wohnungseigentums .....	42
§ 6. Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums .....	51

### **3. Abschnitt**

#### **Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil**

§ 7. Berechnung der Nutzfläche .....	54
§ 8. Berechnung des Nutzwerts .....	55
§ 9. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte .....	59
§ 10. Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile .....	67
§ 11. Verbindung mit dem Mindestanteil .....	77
§ 12. Unteilbarkeit des Mindestanteils .....	80

### **4. Abschnitt**

#### **Eigentümerpartnerschaft**

§ 13. Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner .....	84
§ 14. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall .....	98
§ 15. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe .....	107



## 5. Abschnitt

### Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft

§ 16.	Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts . . . . .	112
§ 17.	Benützungsergelenung . . . . .	140

## 6. Abschnitt

### Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandreht

§ 18.	Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft . . . . .	153
§ 19.	Bestellung eines Verwalters . . . . .	178
§ 20.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	181
§ 21.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags . . . . .	203
§ 22.	Eigentümergevertreter . . . . .	212
§ 23.	Vorläufiger Verwalter . . . . .	219
§ 24.	Beschlüsse der Eigentümergeinschaft . . . . .	222
§ 25.	Eigentümergeversammlung . . . . .	243
§ 26.	Gemeinschaftsordnung . . . . .	252
§ 27.	Gesetzliches Vorzugspfandreht . . . . .	259

## 7. Abschnitt

### Verwaltung der Liegenschaft

§ 28.	Ordentliche Verwaltung . . . . .	271
§ 29.	Außerordentliche Verwaltung . . . . .	301
§ 30.	Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers . .	312
§ 31.	Rücklage . . . . .	329
§ 32.	Aufteilung der Aufwendungen . . . . .	342
§ 33.	Verteilung der Erträge . . . . .	369
§ 34.	Abrechnung . . . . .	375
Nach §§ 28–34	. . . . .	387

## 8. Abschnitt

### Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum

§ 35.	Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums . . . . .	391
§ 36.	Ausschließung von Wohnungseigentümerge . . . . .	404
§ 37.	Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentümergebewerbers . . . . .	441
§ 38.	Rechtsunwirksame Vereinbarungen . . . . .	451
§ 39.	Rücktritt des Wohnungseigentümergeorganisations . . . . .	457
§ 40.	Grundbüchliche Sicherung des Wohnungseigentümergebewerbers . . . . .	458
§ 41.	Zustimmung zur Nachfinanzierung . . . . .	466
§ 42.	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum . . . .	469
§ 43.	Klage auf Einverleibung des Eigentümergerechts . . . . .	472
§ 44.	Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz . . . . .	480

**10. Abschnitt**

**Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers**

§ 45.	Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum . . . . .	482
§ 46.	Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge . . . . .	484
§ 47.	Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte . . . . .	485
§ 48.	Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum . . . . .	486
§ 49.	Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen . . . . .	486
§ 50.	Rechte von Miteigentumsbewerbern . . . . .	489
§ 51.	Übergehen in Wohnungseigentum . . . . .	490

**11. Abschnitt**

**Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen**

§ 52.	Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren . . . . .	491
§ 53.	Gerichtsgebühren . . . . .	527

**12. Abschnitt**

**Schluss- und Übergangsbestimmungen**

§ 54.	In-Kraft-Treten . . . . .	527
§ 55.	Außer-Kraft-Treten . . . . .	527
§ 56.	Übergangsbestimmungen . . . . .	528
§ 57.	Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentums- gesetzes 1975 . . . . .	542
§ 58.	Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006 . . . . .	544
§ 58 a.	Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2009 . . . . .	547
§ 58 b.	Übergangsbestimmungen zur Grundbuchs-novelle 2012 . . . . .	548
§ 58 c.	Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2015 . . . . .	549
§ 58 d.	Übergangsbestimmung zum ErbRÄG 2015 . . . . .	553
§ 58 e.	Übergangsbestimmungen zum Bundesgesetz BGBl. I Nr 58/2018 . . . . .	553

**Gesetz vom 30. März 1879, betreffend die Theilung von Gebäuden nach materiellen Antheilen.**

**(Stockwerkseigentum)**

Einleitung Stockwerkseigentum . . . . .	555
§ 1. . . . .	556
§ 2. . . . .	556
§ 3. . . . .	557
§ 4. . . . .	557

**Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht**

**(Baurechtsgesetz – BauRG)**

Vor § 1 . . . . .	577
-------------------	-----

**I. Privatrechtliche Bestimmungen.**

§ 1. . . . .	580
--------------	-----

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 2. <i>[aufgehoben]</i> .....	595
§ 3. ....	595
§ 4. ....	605
§ 5. ....	610
§ 6. ....	622
§ 6 a. ....	631
§ 7. ....	638
§ 8. ....	642
§ 9. ....	646
§ 10. ....	654
§ 11. ....	656
§ 12. ....	657

### II. Verfahren.

§ 13. ....	657
§ 14. <i>[aufgehoben]</i> .....	658

### III. Gebührenrechtliche Bestimmungen.

§ 15. ....	658
§ 16. ....	658
§ 17. ....	658
§ 18. ....	659
§ 19. ....	659

### IV. Schlussbestimmungen

§ 20. ....	659
§ 21. ....	659

## **Bundesgesetz vom 25. April 1990, mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht geändert wird (Baurechtsgesetznovelle 1990 – BauRGNov 1990)**

Art I–III .....	661
-----------------	-----

## **Verordnung des Justizministers vom 11. Juni 1912 über die Durchführung des Gesetzes, betreffend das Baurecht (BauRG-DurchführungsVO – DVO-BauRG)**

§§ 1–5. <i>[aufgehoben]</i> .....	669
§ 6. ....	669
§ 7. ....	669
§ 8. <i>[aufgehoben]</i> .....	669
§ 9. ....	669
§ 10. ....	669
§ 11. ....	670
§ 12. <i>[aufgehoben]</i> .....	670

**Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler  
(Maklergesetz – MaklerG)**

**1. Teil: Allgemeiner Teil**

**Begriff und Tätigkeit des Maklers**

§ 1.	Begriff . . . . .	671
§ 2.	Befugnisse des Maklers . . . . .	678

**Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag**

§ 3.	Interessenwahrung und Unterstützung . . . . .	680
§ 4.	Vermittlung; Abschluß . . . . .	696
§ 5.	Doppeltätigkeit . . . . .	698
§ 6.	Provision . . . . .	703
§ 7.	Entstehen des Provisionsanspruchs . . . . .	726
§ 8.	Höhe des Provisionsanspruchs . . . . .	732
§ 9.	Ersatz von Aufwendungen . . . . .	736
§ 10.	Fälligkeit . . . . .	739
§ 11.	Verjährung . . . . .	741

**Beendigung des Vertragsverhältnisses**

§ 12.	Fristablauf; vorzeitige Auflösung . . . . .	744
§ 13.	Kündigung . . . . .	747

**Besondere Vereinbarungen**

§ 14.	Alleinvertmittlungsauftrag . . . . .	749
§ 15.	Provisionsvereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs . . . . .	753

**2. Teil: Immobilienmakler**

§ 16.	Begriff . . . . .	769
§ 17.	Besondere Aufklärungspflicht . . . . .	773
§ 18.	Zwingende Bestimmungen . . . . .	775
Art III.	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Aufhebung von Rechtsvorschriften, Verweisungen und Vollziehungsklausel . . . . .	776

**Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche  
Angelegenheiten über Standes-  
und Ausübungsregeln für Immobilienmakler  
(ImmMV)**

**1. Abschnitt**

§ 1.	Anwendungsbereich . . . . .	779
------	-----------------------------	-----

**2. Abschnitt**

**Standes- und Ausübungsregeln**

§ 2.	Standesgemäßes Verhalten . . . . .	781
------	------------------------------------	-----

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 3.	782
§ 4.	783
§ 5.	786
§ 6. Inerate	789
§ 7. Verschwiegenheit	791
§ 8. Einstellung und Ruhen der Gewerbeausübung	792
§ 9. Arbeitnehmer	792

### **3. Abschnitt Geschäftsbedingungen**

§ 10. Mitteilung von Geschäftsbedingungen an den Verein für Konsumenteninformation	793
--	-----

### **4. Abschnitt Höchstbeträge**

Vor §§ 11–27	793
§ 11. Höchstbeträge der Provisionen und sonstigen Vergütungen	794
§ 12.	795
§ 13.	797
§ 14.	798
§ 15. Vermittlung von Kauf- und Tauschgeschäften über Immobilien und Unternehmen	799
§ 16. Berechnung des Wertes	800
§ 17. Vermittlung von Hypothekendarlehen	802
§ 18. Vermittlung von Baurechten	803
§ 19. Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume	803
§ 20. Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	806
§ 21. Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen durch Hausverwalter	809
§ 22. Vermittlung besonderer Abgeltungen	811
§ 23. Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen	811
§ 24. Bruttomietzins	812
§ 25. Vermittlung von Pachtverhältnissen insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft	813
§ 26. Vermittlung von Pachtverhältnissen an Unternehmen	814
§ 27. Vergütung bei der Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte	815

### **5. Abschnitt**

§ 28. Inkrafttreten	817
§ 29. Übergangsbestimmungen	817

### **Besondere Landesregeln für Immobilienmakler**

A–E	819–823
-----	---------

**Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung  
von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung  
der Heiz- und Warmwasserkosten  
(Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG)**

**I. Abschnitt**

**Allgemeine Bestimmungen**

§ 1.	Ziel des Gesetzes . . . . .	825
§ 2.	Begriffsbestimmungen . . . . .	829
§ 3.	Geltungsbereich . . . . .	846
§ 4.	Verhältnis zu anderen Regelungen . . . . .	849

**II. Abschnitt**

**Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten  
und Ermittlung der Verbrauchsanteile**

§ 5.	Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung . . . . .	851
§ 6.	Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile . . . . .	855
§ 7.	Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie . . . . .	859
§ 8.	Stammblatt; Prüfpflichten . . . . .	863
§ 9.	Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	866
§ 10.	Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	868
§ 11.	Ermittlung der Verbrauchsanteile . . . . .	870
§ 12.	Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	874
§ 13.	Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen . . . . .	875
§ 14.	Wechsel des Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers . . . . .	879
§ 15.	Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch . . . . .	880

**III. Abschnitt**

**Abrechnung**

§ 16.	Abrechnungsperiode . . . . .	880
§ 17.	Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	880
§ 18.	Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) . . . . .	884
§ 19.	Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung . . . . .	887
§ 20.	Durchsetzung der Abrechnung . . . . .	888
§ 21.	Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung . . . . .	889
§ 22.	Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung . . . . .	892
§ 23.	Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge . . . . .	894
§ 24.	Genehmigungsfiktion . . . . .	896
§ 24 a.	Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung . . . . .	897

**IV. Abschnitt**

**Besondere Verfahrensvorschriften**

§ 25.	Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen . . . . .	899
-------	--	-----

<b>V. Abschnitt</b>	
<b>Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975</b>	
§ 26. ....	916
<b>VI. Abschnitt</b>	
<b>Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes</b>	
§ 27. ....	916
<b>VII. Abschnitt</b>	
<b>Änderung des Mietrechtsgesetzes</b>	
§ 28. ....	916
<b>VIII. Abschnitt</b>	
<b>Schluß- und Übergangsbestimmungen</b>	
§ 29. ....	917
§ 30. Vollziehung .....	918
<b>Bundesgesetz vom 8. März 1979, mit dem Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz – KSchG)</b>	
§ 6. Unzulässige Vertragsbestandteile .....	919
§ 9. Gewährleistung .....	1006
§ 30 a. Rücktritt von Immobiliengeschäften .....	1038
§ 30 b. Besondere Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers .....	1044
§ 30 c. Höchstdauer von Alleinvermittlungsaufträgen .....	1050
<b>III. Hauptstück</b>	
<b>Ergänzende Bestimmungen</b>	
§ 31. Schriftlichkeit und zwingende Bestimmungen beim Maklervertrag .....	1053
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>1059</b>

## Verzeichnis der Autorinnen und Autoren

Dr. **Isabelle Dessulemoustier-Bovekercke-Ofner**, RA in Wien  
Ass.-Prof. Dr. **Barbara Eglmeier-Schmolke**, Universität Salzburg  
Mag. **Nadja Horvath-Shah**, Wohnrechtsexpertin Wien  
Univ.-Prof. Dr. **Andreas Kletečka**, Universität Salzburg  
ao. Univ.-Prof. Dr. **Gerald Kohl**, Universität Wien  
Mag. **Christoph Kothbauer**, online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh Wien  
Univ.-Ass. Dr. **Christoph Kronthaler**, Universität Salzburg  
Mag. **Stephanie Kulhanek**, Richterin am LGZ Wien  
Dr. **Clemens Limberg**, RA in Wien  
ao. Univ.-Prof. Dr. **Christian Markl**, Universität Innsbruck  
Univ.-Ass. Dr. **Stephanie Nitsch**, Universität Wien  
Univ.-Prof. Dr. **Reinhold Oberhofer**, Universität Innsbruck  
Univ.-Prof. Dr. **Helmut Ofner**, Universität Wien  
Mag. **Herbert Painsi**, Hofrat des OGH  
ao. Univ.-Prof. Dr. **Raimund Pittl**, Universität Innsbruck  
Mag. **Reinhard Pröbsting**, RA in Wien  
Dr. **Thomas Schatzl**, LL.M., Notarsubstitut in Salzburg  
Hon.-Prof. Dr. **Johannes Stabentheiner**, Abteilungsleiter im Justizministerium  
Hon.-Prof. Dr. **Claus Spruzina**, Notar in Salzburg  
Prof. Mag. **Walter Stingl**, Immobilientreuhänder und Steuerberater in Wien





## Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter

<i>Isabelle Dessulemoustier-Bovekercke-Ofner:</i>	§§ 43–46, 48, 50, 51, 54, 55 WEG
<i>Barbara Eggelmeier-Schmolke:</i>	Art I–III BauRGNov
<i>Nadja Horvath-Shah:</i>	§§ 1, 2, §§ 3, 4 (gemeinsam mit <i>Stabentheiner</i> ), § 5, § 6 (gemeinsam mit <i>Stabentheiner</i> ), § 7, §§ 8–11 (gemeinsam mit <i>Stabentheiner</i> ), § 12, §§ 13–17 (gemeinsam mit <i>Stabentheiner</i> ), § 18, §§ 19–24 (gemeinsam mit <i>Stabentheiner</i> ) HeizKG
<i>Andreas Kletečka:</i>	§ 6 a BauRG
<i>Gerald Kohl:</i>	Stockwerkseigentum
<i>Christoph Kothbauer:</i>	§§ 17, 32, 33 WEG; §§ 6–11, 15 MaklerG; §§ 8, 9, Vor §§ 11–27, §§ 11–27 ImmMV
<i>Christoph Kronthaler:</i>	§§ 6, 9 KSchG
<i>Stephanie Kulhanek:</i>	§§ 52, 53 WEG; § 25 HeizKG
<i>Clemens Limberg:</i>	§§ 1–5, 12–14, 16–18, Art III MaklerG; §§ 1–7, 10, 28, 29 ImmMV; §§ 30 a–31 KSchG
<i>Christian Markl:</i>	§§ 11–16 WEG
<i>Stephanie Nitsch:</i>	§ 10 WEG
<i>Reinhold Oberhofer:</i>	§§ 35, 36 WEG
<i>Helmut Ofner:</i>	§§ 1, 2, 4, 7–9, 37–42, 47, 49 WEG
<i>Herbert Painsi:</i>	§§ 18, 24–27 WEG
<i>Raimund Pittl:</i>	§§ 3, 5, 6 WEG
<i>Reinhard Pröbsting:</i>	§§ 56–58 e WEG
<i>Thomas Schatzl:</i>	§§ 19–23, § 34 WEG (alle gemeinsam mit <i>Spruzina</i> )
<i>Johannes Stabentheiner:</i>	§§ 3, 4, 6, 8–11, 13–17, 19–24 (alle gemeinsam mit <i>Horvath-Shah</i> ), §§ 26–30 HeizKG
<i>Claus Spruzina:</i>	§§ 19–23, 34 WEG (alle gemeinsam mit <i>Schatzl</i> ); Vor § 1, §§ 1–6, 7–21 BauRG; §§ 1–11 DVO- BauRG
<i>Walter Stingl:</i>	Nach §§ 28–34 WEG



## Abkürzungsverzeichnis

a	= anno/annum
A	= Auffassung, Ansicht
aA	= anderer Ansicht
aaO	= am angeführten Ort
AB	= Ausschussbericht
AbgÄG	= Abgabenänderungsgesetz 1975, BGBl 1975/636
ABGB	= Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS 1811/946
ABl	= Amtsblatt der Europäischen Union
abl	= ablehnend
Abs	= Absatz
Abschn	= Abschnitt
abw	= abweichend
AcP	= Archiv für die civilistische Praxis (Zeitschrift, deutsch)
aE	= am Ende
aF	= alte Fassung
AG	= a) Aktiengesellschaft; b) Antragsgegner/-in
AllgGAG	= Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz, BGBl 1930/2
AGB	= Allgemeine Geschäftsbedingungen
AHG	= Amtshaftungsgesetz, BGBl 1949/20
AktG	= Aktiengesetz, BGBl 1965/98
allg	= allgemein
ALJ	= American Law Journal (Zeitschrift)
Alt	= Alternative
aM	= anderer Meinung
AngG	= Angestelltengesetz, BGBl 1921/292
Anh	= Anhang
Anm	= Anmerkung
AnwBl	= Österreichisches Anwaltsblatt (Zeitschrift)
AnwZ	= Österreichische Anwaltszeitung
AO	= Ausgleichsordnung, RGBl 1914/337
ao	= außerordentlich
ArbVG	= Arbeitsverfassungsgesetz, BGBl 1974/22
ARD	= ARD-Betriebsdienst
Arg	= Argument
arg	= argumento (folgt aus)
Art	= Artikel
ASoK	= Arbeits- und Sozialrechtskartei (Zeitschrift)
ASt	= Antragsteller/-in
AStG	= Alternatives Streitbeilegungsgesetz, BGBl I 2015/105
ASVG	= Allgemeines Sozialversicherungsgesetz, BGBl 1955/189
AT	= Allgemeiner Teil
ATS	= Schilling
ausdr	= ausdrücklich

## Abkürzungsverzeichnis

---

ausf	=	ausführlich
AußStr-BegleitG	=	Außerstreit-Begleitgesetz, BGBl I 2003/112
AußStrG	=	Außerstreitgesetz, BGBl I 2003/111
AußStrG 1854	=	Außerstreitgesetz, RGBl 1854/208
außstrVerf	=	außerstreitiges Verfahren
AV	=	Alleinvermittlungsauftrag
AVB	=	Allgemeine Vertragsblätter
AVG	=	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, BGBl 1991/51
B	=	a) Bescheid; b) Beschluss
BA	=	Bautenausschuss
BAB	=	Bericht des Bautenausschusses
BAO	=	Bundesabgabenordnung, BGBl 1961/194
BauKG	=	Bauarbeitenkoordinationsgesetz, BGBl I 1999/37
BauO	=	Bauordnung
BauR	=	Baurecht
BauRG	=	Baurechtsgesetz, RGBl 1912/86
BauRGNov	=	Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl 1990/258
BauSlg	=	Baurechtliche Entscheidungen des VwGH (Sammlung)
BBi	=	Baubiologisches Institut
bbI	=	Baurechtliche Blätter
Bd	=	Band
BewG	=	Bewertungsgesetz 1955, BGBl 1955/148
BFG	=	Bundesfinanzgericht
BFGjournal	=	BFG-Entscheidungen aus erster Hand (Zeitschrift)
BFH	=	Bundesfinanzhof (deutsch)
BG	=	a) Bundesgesetz; b) Bezirksgericht
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch (deutsch), dRGBl 1896, 195
BGBI	=	Bundesgesetzblatt
BGH	=	Bundesgerichtshof (deutsch)
Bgld	=	a) Burgenland; b) burgenländisch
BK	=	Betriebskosten
BlgHH	=	Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Herrenhauses
BlgNR	=	Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrats
BM	=	a) Bundesminister/-in; b) Bundesministerium
BMG	=	Bundesministeriengesetz 1986, BGBl 1986/76
BR	=	Bürgerliches Recht
(1.) BRBG	=	Bundesrechtsbereinigungsgesetz, BGBl I 1999/191
Bsp	=	Beispiel
bspw	=	beispielsweise
BT	=	Besonderer Teil
BTVG	=	Bauträgervertragsgesetz, BGBl I 1997/7
BudgetbeglG 2011	=	Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111
BV	=	Bauvereinigung
BVG	=	Bundesverfassungsgesetz

B-VG	= Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl 1930/1
BVwG	= Bundesverwaltungsgericht
BWG	= Bankwesengesetz, BGBl 1993/532
BWSF	= Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds
BWSFG	= Bundes-Wohn- und Siedlungsfondsgesetz, BGBl 1921/252
BWSG	= s BWSFG
bzgl	= bezüglich
bzw	= beziehungsweise
C	= Celsius
ca	= circa
cic	= culpa in contrahendo
Comm	= Commentar
d	= a) der, des; b) deutsch
DA	= Diplomarbeit
Dako	= Datenschutz konkret: Recht – Projekte – Lösungen (Zeitschrift)
DaKRÄG	= Darlehens- und Kreditrechts-Änderungsgesetz, BGBl I 2010/28
dh	= das heißt
di	= das ist
Diss	= Dissertation
DNotZ	= (deutsche) Notariatszeitung (Zeitschrift)
DRdA	= Das Recht der Arbeit (Zeitschrift)
dRGBL	= Deutsches Reichsgesetzblatt
ds	= das sind
DV	= Durchführungsverordnung
DVO-BauRG	= Durchführungsverordnung betreffend das Baurecht, RGBl 1912/86
E	= Entscheidung
EAVG (aF)	= Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl I 2006/137, aufgehoben durch BGBl I 2012/27
EAVG (2012)	= Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl I 2012/27
ebd	= ebenda
ECG	= E-Commerce-Gesetz, BGBl I 2001/152
ecolex	= Fachzeitschrift für Wirtschaftsrecht
EFSlg	= Ehe- und familienrechtliche Entscheidungen (Sammlung)
EF-Z	= Zeitschrift für Familien- und Erbrecht
EG	= a) Einführungsgesetz; b) Europäische Gemeinschaft(en)
EGEO	= Einführungsgesetz zur Exekutionsordnung, BGBl 1953/6
EGJN	= Einführungsgesetz zur Jurisdiktionsnorm, RGBl 1895/110
EGMR	= Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EGUStG	= Einführungsgesetz zum Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl 1972/224
EGZPO	= Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung, RGBl 1895/112
EheG	= Ehegesetz, dRGBL I 1938, 807
EigG	= Eigentümergemeinschaft
einH	= einhellig
Einl	= Einleitung

## Abkürzungsverzeichnis

---

einstw	=	einstweilig
EMRK	=	Europäische Menschenrechtskonvention, BGBl 1958/210
EO	=	Exekutionsordnung, RGBl 1896/79
EPG	=	Eingetragene Partnerschaft-Gesetz, BGBl I 2009/135
ErbbauRG	=	Erbbaurechtsgesetz, dRGBl I 72 (deutsch)
ErBRÄG 2015	=	Erbrechts-Änderungsgesetz 2015, BGBl I 2015/87
ErgBd	=	Ergänzungsband
ErgH	=	Ergänzungsheft
Erk	=	Erkenntnis
Erläut	=	Erläuternde Bemerkungen
ErläutRV	=	Erläuterungen zur Regierungsvorlage
ERV	=	Elektronischer Rechtsverkehr
ERV 2006	=	Verordnung der BMJ über den elektronischen Rechtsverkehr, BGBl II 2005/481
ERVO	=	Entgelttrichtlinienverordnung 1994, BGBl 1994/924
ErwGr	=	Erwägungsgrund
ESt	=	Einkommensteuer
EStG	=	Einkommensteuergesetz 1988, BGBl 1988/400
EStR (2000)	=	Einkommensteuer-Richtlinien 2000
ESWiD	=	Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis
etc	=	et cetera
ETG 1992	=	Elektrotechnikgesetz 1992, BGBl 1993/106
ETV 2002	=	Elektrotechnikverordnung 2002, BGBl II 2002/222
EU	=	Europäische Union
EuFrÜb	=	Europäisches Übereinkommen über die Berechnung von Fristen, BGBl 1983/254
EuGH	=	Europäischer Gerichtshof
EUGVÜ	=	Europäisches Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, BGBl III 1998/209
EuGVVO aF	=	Verordnung über die gerichtliche Zuständigkeit und Vollstreckung in Zivil- und Handelssachen, VO (EG) 44/2001
EuGVVO	=	Verordnung über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, VO (EU) 1215/2012
1. Euro-JuBeG	=	1. Euro-Justiz-Begleitgesetz, BGBl I 1998/125
2. Euro-JuBeG	=	2. Euro-Justiz-Begleitgesetz, s. 1. Euro-UmstG
1. Euro-UmstG	=	1. Euro-Umstellungsgesetz – Bund, BGBl 2001/98
2. Euro-UmstG	=	2. Euro-Umstellungsgesetz – Bund, BGBl I 2001/136
europ	=	europäisch
EV	=	a) einstweilige Verfügung; b) Eigentumsvorbehalt
ev	=	eventuell
EVB	=	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
EvBl	=	Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen, in Österreichische Juristen-Zeitung (seit 1946)
EVU	=	Elektrizitätsversorgungsunternehmen
EVÜ	=	Europäisches Übereinkommen über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht, BGBl III 1998/208

EWG	= Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EWr	= Entscheidungen Wohnrecht
f	= und der, die folgende
FA	= Finanzamt
fa	= für alle
FAGG	= Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz, BGBl I 2014/33, Art 4
FamErBRÄG 2004	= Familien- und Erbrechts-Änderungsgesetz 2004, BGBl I 2004/58
FamZ	= Zeitschrift für Familienrecht (bis 2006, s iFamZ)
FernFinG	= Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz, BGBl I 2004/62
ff	= und die folgenden
FG	= a) Finanzgericht; b) Festgabe
FINDOK	= Finanzdokumentation, Rechts- und Fachinformationssystem des Finanzministeriums
FJ	= Finanz Journal (Zeitschrift)
FJ-GVR	= Finanz Journal – Grundverkehrsrecht (Zeitschrift)
FLD	= Finanzlandesdirektion
FN	= Fußnote
FRÄG	= Feilbietungsrechtsänderungsgesetz, BGBl I 2008/68
frz	= französisch
FS	= Festschrift
G	= a) Gericht; b) Gesetz
GA	= Gutachten
GBG	= Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955, BGBl 1955/39
GBIÖ	= Gesetzblatt für das Land Österreich (1938–1940)
GB-Nov	= Grundbuchsnovelle
GBSlg	= Grundbuchsammlung, in der Notariatszeitung
GBV	= Gemeinnützige Bauvereinigung
GdW	= Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Schutzverband); Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
GebG	= Gebührengesetz, BGBl 1957/267
GedS	= Gedenkschrift
GEG	= Gerichtliches Einbringungsgesetz 1962, BGBl 1962/288
gem	= gemäß
Geo	= Geschäftsordnung für die Gerichte I. und II. Instanz, BGBl 1951/264
GeS	= Zeitschrift für Gesellschaftsrecht und angrenzendes Steuerrecht
GesbR	= Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GesRZ	= Der Gesellschafter, Zeitschrift für Gesellschafts- und Unternehmensrecht
GewO	= Gewerbeordnung 1994, BGBl 1994/194
GewRÄG (2001)	= Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetz, BGBl I 2001/48
GewSlg	= Gewerblicher Rechtsschutz (Loseblatt-Sammlung)
ggf	= gegebenenfalls
GGG	= Gerichtsgebührengesetz, BGBl 1984/501
ggT	= gegenteilig



## Abkürzungsverzeichnis

---

GH	=	Gerichtshof
GIU	=	Sammlung von zivilrechtlichen Entscheidungen des kk Obersten Gerichtshofes
GIUNF	=	GIU (s dort) Neue Folge
GmbH	=	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	=	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung, RGBl 1906/58
GoB	=	Grundsatz/Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
GOG	=	Gerichtsorganisationsgesetz, RGBl 1896/217
GoldklauselG	=	Goldklauselgesetz, BGBl 1937/130, aufgehoben durch BGBl 1991/30
GoldschillingV	=	Verordnung zur Regelung der auf Goldschilling und Goldkronen lautenden Schuldverhältnisse, GBlÖ 1939/763
GP	=	Gesetzgebungsperiode
GrEST	=	Grunderwerbsteuer
GrESTG	=	Grunderwerbsteuergesetz 1987, BGBl 1987/309
GrünhutsZ	=	Grünhutszeitung (Zeitschrift)
GRVO	=	Gebärungsrichtlinienverordnung, BGBl 1979/523
GUG	=	Grundbuchsumstellungsgesetz, BGBl 1980/550
GVG	=	Grundverkehrsgesetz(e)
GZ	=	Österreichische Allgemeine Gerichtszeitung; Geschäftszahl
H	=	Heft
h	=	herrschend
hA	=	herrschende Ansicht
HaRÄG	=	Handelsrechts-Änderungsgesetz, BGBl I 2005/120
HBdER	=	Handbuch des Enteignungsrechts, hrsg von <i>Korinek/Pauger/Rummel</i> (1994)
HbG	=	Hausbesorgergesetz, BGBl 1970/16
HBZ	=	Hausbesitzer-Zeitung
HBzKSchG	=	Handbuch zum Konsumentenschutzgesetz, hrsg von <i>Krejci</i> (1981)
HBzMRG	=	Handbuch zum Mietrechtsgesetz, hrsg von <i>Korinek/Krejci</i> (1985)
HeizKG	=	Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl 1992/827
HfD	=	Hofdekret
HfKD	=	Hofkanzleidekret
HG	=	Handelsgericht
HGB	=	Handelsgesetzbuch, RGBl 1897, 219
HHB	=	Herrenhausbericht
HIKrG	=	Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, BGBl I 2015/135
HKV	=	Heizkostenverteiler
hL	=	herrschende Lehre
hM	=	herrschende Meinung
HptSt	=	Hauptstück
Hrsg	=	Herausgeber
hrsg	=	herausgegeben
hRsp	=	herrschende Rechtsprechung
HS	=	Handelsrechtliche Entscheidungen
HVG	=	Handelsvertretergesetz, BGBl 1921/348
IA	=	Initiativantrag

idF	=	in der Fassung
idgF	=	in der geltenden Fassung
idR	=	in der Regel
idZ	=	in diesem Zusammenhang
ieS	=	im engeren Sinn
iFamZ	=	Interdisziplinäre Zeitschrift für Familienrecht (Zeitschrift, bis 2006 FamZ)
iHd	=	in Höhe des/der
iHv	=	in Höhe von
ImmMV	=	Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 1996/297
IMV 1978	=	Immobilienmaklerverordnung 1978, BGBl 1978/323
ImmoEST	=	Immobiliensteuer
ImmoEST-SVZ	=	Immobiliensteuer-Sondervorauszahlung
immolex	=	Neues Miet- und Wohnrecht (Zeitschrift)
ImmZ	=	Österreichische Immobilien-Zeitung (bis 1998, s OIZ)
inkl	=	inklusive
insb	=	insbesondere
int	=	international
IO	=	Insolvenzordnung, RGGBl 1914/337
ioS	=	im obigen Sinn
IPRax	=	Praxis des Internationalen Privat- und Verfahrensrechts (Zeitschrift, deutsch)
IRÄG 1982	=	Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982, BGBl 1982/370
IRÄG 1997	=	Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1997, BGBl I 1997/114
IRÄG 2010	=	Insolvenzrechtsänderungsgesetz 2010, BGBl I 2010/29
iS	=	im Sinn
iSd	=	im Sinn der/des
iSv	=	im Sinn von
iVm	=	in Verbindung mit
iwS	=	im weiteren Sinn
iZm	=	in Zusammenhang mit
iZw	=	im Zweifel
JA	=	Justizausschuss
JAB	=	Bericht des Justizausschusses
JABl	=	Amtsblatt der österreichischen Justizverwaltung
JAP	=	Juristische Ausbildung und Praxisvorbereitung (Zeitschrift)
JB	=	Judikatenbuch des Obersten Gerichtshofes
Jb	=	Jahrbuch
JB1	=	Juristische Blätter (Zeitschrift)
JGS	=	Justizgesetzsammlung
Jhdt	=	Jahrhundert
JherJB	=	Jherings Jahrbücher für Dogmatik des bürgerlichen Rechts
JN	=	Jurisdiktionsnorm, RGGBl 1895/111
Jud	=	Judikatur
jur	=	juristisch
JUS	=	JUS-EXTRA, in Wiener Zeitung

## Abkürzungsverzeichnis

---

JVS	= Juristische Vierteljahresschrift (Zeitschrift)
JZ	= Juristenzeitung (Zeitschrift, deutsch)
K	= Kelvin
Kfz	= Kraftfahrzeug
kg	= Kilogramm
KG	= a) Katastralgemeinde; b) Kommanditgesellschaft; c) Kreisgericht
KH	= Plenarbeschlüsse und Entscheidungen des kk Obersten Gerichts- als Kassationshofes
kk	= kaiserlich-königlich
Klausel-RL	= RL 93/13/EWG des Rates vom 5. 4. 1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, ABl L 1993/95, 29
KLGG	= Kleingartengesetz, BGBl 1959/6
KMG	= Kapitalmarktgesetz, BGBl 1991/625
KO	= Konkursordnung, RGrBl 1914/337, nun Insolvenzordnung (s IO)
KRES	= Konsumentenrecht-Entscheidungssammlung (Loseblattsammlung)
krit	= kritisch
Krnt	= a) Kärnten; b) kärntner
KSchG	= Konsumentenschutzgesetz, BGBl 1979/140
KSt	= Körperschaftsteuer
KStG	= Körperschaftsteuergesetz 1988, BGBl 1988/401
kundgem	= kundgemacht
kWh	= Kilowattstunde(n)
KWZ	= Kaltwasserzähler
L	= Lehre
LBG	= Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl 1992/150
leg cit	= legis citatae (der zitierten Vorschrift)
LG	= a) Landesgericht; b) Landesgesetz
LGBL	= Landesgesetzblatt
LGZ	= Landesgericht für Zivilrechtssachen
LiegTeilG	= Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl 1930/3
Lit	= Literatur
lit	= litera (Buchstabe)
Lkw	= Lastkraftwagen
LNR	= laufende Nummer (der Grundbuchseintragung)
lt	= laut
LTG	= s LiegTeilG
LVwG	= Landesverwaltungsgericht
M	= Meinung
MaklerG	= Maklergesetz, BGBl 1996/262
Mat	= Materialien
maW	= mit anderen Worten
max	= maximal

ME	= Ministerialentwurf
mE	= meines Erachtens
MG	= Mietengesetz, BGBl 1929/210
MGA	= Manz Große Ausgabe der österreichischen Gesetze
mH	= mit Hinweis(en) auf
MietSlg	= Mietrechtliche Entscheidungen (Sammlung)
mind	= mindestens
Mio	= Million(en)
MR	= Medien + Recht (Zeitschrift)
MRÄG	= Mietrechtsänderungsgesetz, BGBl 1967/281
MRG	= Mietrechtsgesetz, BGBl 1981/520
MRN	= Mietrechtsnovelle
MSA	= Manz Sonderausgabe
mwH	= mit weiteren Hinweisen
mwLit	= mit weiterer Literatur
mwN	= mit weiteren Nachweisen
MWStRL	= Mehrwertsteuerrichtlinie 77/388/EWG, ABl L 1977/145, 1
mzN	= mit zahlreichen Nachweisen
NetV	= NOVA & VARIA – Zeitschrift des Juristenverbandes
NF	= Neue Folge
nF	= neue Fassung
NJW	= Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift, deutsch)
NO	= Notariatsordnung, RGrBl 1871/75
NÖ (Nö)	= a) Niederösterreich; b) Niederösterreichisch (-e, -er, -es)
NotAktG	= Notariatsaktsgesetz, RGrBl 1871/76
Nov	= Novelle
Nr	= Nummer
NRsp	= Neue Rechtsprechung des OGH (Leitsatzsammlung in der ÖJZ)
NZ	= Österreichische Notariats-Zeitung
Ö	= Österreich
oa	= oben angeführt
oÄ	= oder Ähnliche(-r, -s)
ÖBA	= Österreichisches Bankarchiv (Zeitschrift)
ÖBl	= Österreichische Blätter für gewerblichen Rechtsschutz und Urheberrecht (Zeitschrift)
OG	= Offene Gesellschaft
OGH	= Oberster Gerichtshof
ÖHB	= Der österreichische Hausbesitz (Zeitschrift)
OIB	= Österreichisches Institut für Bautechnik
OIB-RL	= Bautechnische Vorschriften (Richtlinien), hrsg vom OIB
OIZ (auch ÖIZ)	= Österreichische Immobilien Zeitung (Zeitschrift ab 2007, davor s ImmZ)
ÖJT	= Österreichischer Juristentag
ÖJZ	= Österreichische Juristen-Zeitung
ÖJZ-LSK	= Leitsatzkartei in der ÖJZ (1995–2006)
OLG	= Oberlandesgericht

## Abkürzungsverzeichnis

---

ÖNK	= Österreichische Notariatskammer
ÖNORM	= Österreichische Norm
ÖÖ (Oö)	= a) Oberösterreich; b) oberösterreichisch
ÖRAK	= Österreichische Rechtsanwaltskammer
österr	= österreichisch
ÖStZ	= Österreichische Steuer-Zeitung
ÖStZB	= Beilage zur Österreichischen Steuerzeitung
ÖWR	= Österreichisches Wohnrecht (Sammlung)
pa	= per annum
Pkt	= Punkt
Pkw	= Personenkraftwagen
PIB	= Plenarbeschluss
PIE	= Plenarentscheidung
Prot	= Protokoll(-e)
ProvGS	= Provinzial-Gesetzsammlung (1819 – 1849)
PRVO	= Prüfungsrichtlinienverordnung
PSG	= Privatstiftungsgesetz, BGBl 1993/694
PSR	= Die Privatstiftung (Zeitschrift)
RA	= Rechtsanwalt/-anwältin
RAA	= Rechtsanwaltsanwärter/-in
RabelsZ	= Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht (deutsch)
RAO	= Rechtsanwaltsordnung, RGBl 1868/96
RATG	= Rechtsanwaltsstarifgesetz, BGBl 1969/189
RBG 1971	= Rückzahlungsbegünstigungsgesetz, BGBl 1971/336
RBG 1987	= Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl 1987/340 = 1. WÄG
RdW	= Österreichisches Recht der Wirtschaft (Zeitschrift)
RFG	= Recht und Finanzen für Gemeinden (Zeitschrift)
RG	= Reichsgericht
RGBl	= Reichsgesetzblatt
RH	= Rechnungshof
RichtWG	= Richtwertgesetz, BGBl 1993/800
RIS	= Rechtsinformationssystem des Bundes – Judikatur Justiz
rk	= rechtskräftig
RL	= Richtlinie
Rn	= Randnummer
RPfl	= Der österreichische Rechtspfleger (Zeitschrift)
RPflG	= Rechtspflegergesetz, BGBl 1985/560
RPflSlgA	= Sammelmappe für die Rechtspfleger-Besprechungen (betrifft Außerstreitsachen)
RPflSlgE	= Sammlung von Rechtsmittelentscheidungen in Exekutionssachen
RPflSlgG	= Entscheidungssammlung Grundbuchsachen
RS	= Rechtssatz
Rsp	= Rechtsprechung
RV	= Regierungsvorlage
Rz	= Randzahl

RZ	= Österreichische Richterzeitung
RZ-EÜ	= Österreichische Richterzeitung Entscheidungsübersicht
s	= siehe
S	= Seite
Sbg (sbg)	= a) Salzburg; b) salzburgerisch
sc	= scilicet (nämlich)
SchR	= Schuldrecht
Sess	= Session
SI-Einheit	= Système International d'unités (Internationales Einheitensystem)
SigG	= Signaturgesetz, BGBl I 1999/190; s jetzt SVG
Slg	= Sammlung
SNr	= Sondernummer
sog	= sogenannt
st	= ständig
1. StabG 2012	= 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl I 2012/22
2. StabG 2012	= 2. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl I 2012/35
StadtErnG	= Stadterneuerungsgesetz, BGBl 1974/287
StartWG	= Startwohnungsgesetz, BGBl 1982/264
StenProt	= Stenographische Protokolle des Nationalrats
Steuerreformgesetz 2015/2016	= Steuerreformgesetz 2015/2016, BGBl I 2015/118
StGB	= Strafgesetzbuch, BGBl 1974/60
StGBI	= Staatsgesetzblatt für die Republik Österreich
StGG	= Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger, RGBl 1867/142
Stmk	= a) Steiermark; b) steiermärkisch
Stockwerkeigentum	= Stockwerkeigentum (Zeitschrift, Schweiz)
str	= strittig
stRsp	= ständige Rechtsprechung
StVO	= Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl 1960/159
StWE	= Stockwerkseigentum
StWEG	= Gesetz betreffend die Theilung von Gebäuden nach materiellen An- teilen (Stockwerkseigentumsgesetz), RGBl 1879/50
SV	= a) Sachverständige(r); b) Der Sachverständige, ab 2009: Sachverständige (Zeitschrift)
SVG	= Signatur- und Vertrauensdienstegesetz, BGBl I 2016/50
SVSlg	= Sozialversicherungsrechtliche Entscheidungen
SWI	= Steuer und Wirtschaft International – Tax and Business Review (Zeitschrift)
SWK	= Österreichische Steuer- und Wirtschaftskartei (Zeitschrift)
SWRÄG 2006	= Sachwalterrechts-Änderungsgesetz 2006, BGBl I 2006/92
SZ	= Entscheidungen des österreichischen Obersten Gerichtshofes in Zivil- (und Justizverwaltungs-)sachen
TabG	= Tabakgesetz, BGBl 1995/431
taxlex	= Fachzeitschrift für Steuerrecht

## Abkürzungsverzeichnis

---

Tir	= a) Tirol; b) Tiroler
tk	= Kaltwassertemperatur
tlw	= teilweise
TN	= Teilnovelle
TNG	= Teilzeitnutzungsgesetz, BGBl I 1997/32
TNG 2011	= Teilzeitnutzungsgesetz 2011, BGBl I 2011/8
TP	= Tarifpost
tw	= Warmwassertemperatur
TZ	= Tagebuchzahl
u	= a) und; b) unten
ua	= a) und andere; b) unter anderem
uÄ	= und Ähnliche (-r, -s)
überw	= überwiegend
überwL	= überwiegende Lehre
überwM	= Überwiegende Meinung
überwRsp	= überwiegende Rechtsprechung
udgl	= und dergleichen
uE	= unseres Erachtens
UFS	= Unabhängiger Finanzsenat
UFSaktuell	= Zeitschrift für Steuer- und Abgabenrecht
UGB	= Unternehmensgesetzbuch dRGrBl 1897, 219, BGBl I 2005/120
uHa	= unter Hinweis auf
UHG	= Urkundenhinterlegungsgesetz, BGBl 1974/326
UmgrStG	= Umgründungssteuergesetz, BGBl 1991/699
umstr	= umstritten
unbestr	= unbestritten
unstr	= unstreitig
unumstr	= unumstritten
unveröff	= unveröffentlicht
unzutr	= unzutreffend
USt	= Umsatzsteuer
UStG	= Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl 1994/663
UStR (2000)	= Umsatzsteuerrichtlinien 2000
usw	= und so weiter
uU	= unter Umständen
uva(m)	= und viele andere (mehr)
UWG	= Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, BGBl 1984/448
uzw	= und zwar
v	= von, vom
V	= Verordnung, s auch VO
va	= vor allem
Vbg	= Vorarlberg
VbR	= Zeitschrift für Verbraucherrecht
VDI	= Vereinigung deutscher Ingenieure und Naturwissenschaftler

Verf	= Verfahren; Verfügung
VermG	= Vermessungsgesetz, BGBl 1968/306
VersR	= Versicherungsrecht (Zeitschrift)
verst Senat	= verstärkter Senat
VersVG	= Versicherungsvertragsgesetz, BGBl 1959/2
VfGH	= Verfassungsgerichtshof
VfSlg	= Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
VGebG	= Vollzugsgebührengesetz, BGBl I 2003/31
vgl	= vergleiche
vH	= von Hundert
VKrG	= Verbraucherkreditgesetz, BGBl I 2010/28
VKrRL	= RL 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. 4. 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates, ABL L 2008/66, 133
VmSchzGD	= Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter
VO	= Verordnung (insb Unionsrecht), s auch V
Vor	= Vorbemerkung(-en)
VPI	= Verbraucherpreisindex
VRUG	= Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz, BGBl I 2014/33
VuV	= Verein unabhängiger Vermögensverwalter
VVG	= Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991, BGBl 1991/53
VwGH	= Verwaltungsgerichtshof
VwSlg (F, A)	= Erkenntnisse und Beschlüsse des Verwaltungsgerichtshofes (Finanzrechtlicher bzw Administrativrechtlicher Teil)
1. WÄG	= 1. Wohnrechtsänderungsgesetz, s RBG 1987
2. WÄG	= 2. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1991/68
3. WÄG	= 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800
W	= Watt
WBFG	= Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl 1984/482
Wbl	= wirtschaftsrechtliche Blätter (Beilage zu JBl)
WE	= Wohnungseigentum
WE-BeglG	= Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002, BGBl I 2002/71
WE-Begründung	= Wohnungseigentumsbegründung
WE-Bewerber	= Wohnungseigentumsbewerber
WEer	= Wohnungseigentümer/-in
WE-Erwerb	= Wohnungseigentumserwerb
WEG (2002)	= Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl I 2002/71
WEG 1948	= Wohnungseigentumsgesetz 1948, BGBl 1948/149
WEG 1975	= Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl 1975/417
WE-Anlage	= Wohnungseigentumsanlage
WE-Objekt	= Wohnungseigentumsobjekt
WE-Organisator	= Wohnungseigentumsorganisator
WE-Vertrag	= Wohnungseigentumsvertrag
WFG 1954	= Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl 1954/153
WFG 1968	= Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl 1967/280
WFG 1984	= Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl 1984/482



## Abkürzungsverzeichnis

---

WGG	= Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl 1979/139
WGGDV	= Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, dRGBI I 1940, 1012
WGN	= Wertgrenzennovelle
Wh	= Wattstunde
WiPolBl	= Wirtschaftspolitische Blätter (Zeitschrift)
WKV	= Warmwasserkostenverteiler
WM	= Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht (Zeitschrift, deutsch)
wN	= weitere Nachweise
wobl	= Wohnrechtliche Blätter (Zeitschrift)
WohnAußStrBeglG	= Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz, BGBl I 2001/113
Wohnen & Recht	= Wohnen & Recht (Zeitschrift)
WohnVG	= Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl 1969/426
WoSi	= Wohnen und Siedeln (Zeitschrift, nunmehr WuS)
WR	= Der Wiener Richter (Zeitschrift)
Wr	= Wiener
WRN	= Wohnrechtsnovelle
WRN 1997	= Wohnrechtsnovelle 1997, BGBl 1997/22
WRN 1999	= Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl I 1999/147
WRN 2000	= Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl I 2000/36
WRN 2006	= Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124
WRN 2009	= Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl I 2009/25
WRN 2015	= Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl I 2014/100
WuM	= Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift, deutsch)
WuS	= Wohnen und Siedeln, Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich (ehemals WoSi)
WWZ	= Warmwasserzähler
WZ	= Wasserzähler
Z	= a) Zahl; b) Ziffer
Zak	= Zivilrecht aktuell (Zeitschrift)
ZAS	= Zeitschrift für Arbeitsrecht und Sozialrecht
zB	= zum Beispiel
ZBl	= Zentralblatt für die juristische Praxis (Zeitschrift)
ZfRV	= Zeitschrift für Rechtsvergleichung
ZfV	= Zeitschrift für Verwaltung
ZfVB	= administrativrechtliche Entscheidungen des VwGH und die verwaltungsrechtlich relevanten Entscheidungen des VfGH (Beilage zur ZfV)
ZGS	= Zeitschrift für Vertragsgestaltung, Schuld- und Haftungsrecht (bis 2008: Zeitschrift für das gesamte Schuldrecht) (Zeitschrift, deutsch)
ZIK	= Zeitschrift für Insolvenzrecht & Kreditschutz
zit	= zitiert
ZLB	= Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
ZPO	= Zivilprozessordnung, RGBI 1895/113
ZRB	= Zeitschrift für Recht des Bauwesens
zT	= zum Teil
ZTR	= Zeitschrift für Energie- und Technikrecht (Zeitschrift)

zust	= zustimmend
ZustG	= Zustellgesetz, BGBl 1982/200
zutr	= zutreffend
ZVB	= Vergaberecht und Bauvertragsrecht (Zeitschrift)
ZVG	= Zahlungsverzugsgesetz, BGBl I 2013/50
ZVN	= Zivilverfahrens-Novelle
ZVR	= Zeitschrift für Verkehrsrecht
zZ	= zur Zeit
zzgl	= zuzüglich
ZZP	= Zeitschrift für Zivilprozess



## Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur

Im Folgenden wird im gesamten Werk abgekürzt zitierte Standardliteratur wiedergegeben. Dabei sind vor allem Gesamtbearbeitungen (insbesondere Kommentare, Systeme, Lehrbücher), aber auch ausgewählte Monografien berücksichtigt. Diese Werke werden in den einzelnen Bänden nur noch mit der hier angegebenen Kurzbezeichnung zitiert, wobei die Bearbeiter/innen – sofern nicht gegenteilig ausgewiesen – die zum jeweiligen Redaktionsschluss aktuelle Auflage verwendet haben. Genaue Angaben über zitierte Werke, die nicht in diesem Verzeichnis aufscheinen, können den Literaturnachweisen der einzelnen Kommentierungen entnommen werden.

- Angst/Jakusch/Mohr*, Exekutionsordnung<sup>15</sup> (2012) – zitiert: *Angst/Jakusch/Mohr*, EO<sup>15</sup>  
*Angst/Oberhammer* (Hrsg), Kommentar zur Exekutionsordnung<sup>3</sup> (2015) – zitiert: *Autor in Angst/Oberhammer*, EO<sup>3</sup>  
*Arnold/Bodis*, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 (15. Lfg, 2017) – zitiert: *Arnold/Bodis*, GreStG  
*Bartsch*, Das österreichische allgemeine Grundbuchsgesetz<sup>7</sup> (1933) – zitiert: *Bartsch*, Grundbuchsgesetz<sup>7</sup>  
*Beiser/Mayr*, Kurzkommentar zum Einkommensteuergesetz (2002) – zitiert: *Beiser/Mayr*, EStG  
*Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig* (Hrsg), UStG-ON – Kommentar zum Umsatzsteuergesetz<sup>[Version]</sup> (seit 2006) – zitiert: *Autor in Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig*, UStG-ON<sup>[Version]</sup>  
*Bertl/Mandl* (Hrsg), Handbuch Rechnungslegung (20. Lfg, 2016) – zitiert: *Autor in Bertl/Mandl* (Hrsg), Handbuch RLG  
*Borotha*, Das Wohnungseigentumsgesetz (1949) – zitiert: *Borotha*, WEG  
*Burgstaller/Deixler-Hübner* (Hrsg), Kommentar zur Exekutionsordnung (18. Lfg, 2014) – zitiert: *Autor in Burgstaller/Deixler-Hübner*, EO  
*S. Bydlinski*, Maklergesetz (1996) – zitiert: *S. Bydlinski*, MaklerG  
*Dellinger/Oberhammer/Koller*, Insolvenzrecht<sup>3</sup> (2014) – zitiert: *Dellinger/Oberhammer/Koller*, Insolvenzrecht<sup>3</sup>  
*Derbolav/Harlfinger/Heindl/Hofmann/Langer/Popper/Wieninger*, Wohnungseigentumsrecht 2006 (2007) – zitiert: *Derbolav*, Wohnungseigentumsrecht  
*Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugsG 2013 (2013) – zitiert: *Dirnbacher*, MRG 2013  
*Dirnbacher*, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (2010) – zitiert: *Dirnbacher*, WEG 2009  
*Dittrich/Angst/Auer*, Grundbuchsrecht<sup>4</sup> (1991) – zitiert: *Dittrich/Angst/Auer*, Grundbuchsrecht<sup>4</sup>  
*Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG online – Kommentar zum Einkommensteuergesetz – zitiert: *Autor in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG  
*Ehrenzweig*, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts II/1<sup>2</sup>: Das Recht der Schuldverhältnisse (1928) – zitiert: *Ehrenzweig*, System II/1<sup>2</sup>  
*Engin-Deniz*, BTVG – Kurzkommentar<sup>2</sup> (1999) – zitiert: *Engin-Deniz*, BTVG<sup>2</sup>

## Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur

---

- Faistenberger/Barta/Call*, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 (1976) – zitiert: *Faistenberger/Barta/Call*
- Fasching*, Kommentar zu den Zivilprozeßgesetzen I (1959); II (1962); III (1966); IV (1971); ErgBd (1975) – zitiert: *Fasching* [Band]
- Fasching*, Lehrbuch des Österreichischen Zivilprozeßrechts<sup>2</sup> (1990) – zitiert: *Fasching*, Lehrbuch<sup>2</sup>
- Fasching/Konecny*, Kommentar zu den Zivilprozessgesetzen I<sup>3</sup> (2013); II/1<sup>3</sup> (2015); II/2<sup>3</sup> (2016); II/3<sup>3</sup> (2015); III/1<sup>3</sup> (2017); III/2<sup>3</sup> (2018); IV/1<sup>2</sup> (2005); IV/2<sup>3</sup> (2016); V/1<sup>2</sup> (2011); V/2<sup>2</sup> (2011); ErgBd Zustellrecht (2008) – zitiert: *Autor in Fasching/Konecny*<sup>[Auflage]</sup>
- Feil*, Ehegesetz – Kurzkomentar für die Praxis (1996) – zitiert: *Feil*, EheG
- Feil/Friedl/Bayer*, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz mit Mustersammlung (2015) – zitiert: *Feil/Friedl/Bayer*, WEG
- Feil/Marent/Preis*, Grundbuchsrecht: Kommentar<sup>2</sup> (2010) – zitiert: *Feil/Marent/Preis*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup>
- Feil/Marent/Preis*, Wohnungseigentumsgesetz – Praxiskomentar (2009) – zitiert: *Feil/Marent/Preis*, WEG
- Fenyves/Kerschner/Vonkilch* (Hrsg), ABGB, 3. Auflage des von *Klang* begründeten Kommentars zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 1–43 (2014); §§ 44–100 (2006); §§ 137–186 a (2000; herausgegeben von *Fenyves/Welser*); §§ 137–267 (2008); §§ 285–352 (2011); §§ 353–379 (2011); §§ 380–446 (2018); §§ 447–530 (2016); §§ 531–551 (2016); §§ 552–656 (2017); §§ 888–896 (2008); §§ 897–916 (2011); §§ 905–907 b (2017); §§ 938–1001 (2013); §§ 1151–1164 a (2012); §§ 1175–1216 e (2016); §§ 1267–1292 (2012); §§ 1375–1410 (2011); §§ 1431–1437 (2018); §§ 1451–1502 (2012); KSchG (2006); VerbraucherkreditG (2016) – zitiert: *Autor in Klang*<sup>3</sup>
- Fromherz*, Kommentar zum Maklergesetz (1997) – zitiert: *Fromherz*, MaklerG
- Gartner/Karandi*, Maklergesetz<sup>3</sup> (2016) – zitiert: *Gartner/Karandi*, Maklergesetz<sup>3</sup>
- Gitschthaler/Höllwerth* (Hrsg), Kommentar zum Außerstreitgesetz<sup>2</sup> (2017) – zitiert: *Autor in Gitschthaler/Höllwerth*, AußStrG<sup>2</sup>
- Gitschthaler/Höllwerth* (Hrsg), Kommentar zum Ehe- und Partnerschaftsrecht (2011) – zitiert: *Autor in Gitschthaler/Höllwerth*, EuPR
- Gruber/Paliego-Barfuß*, Die Gewerbeordnung<sup>7</sup> (2017) – zitiert: *Gruber/Paliego-Barfuß*, GewO<sup>7</sup>
- Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht – MRG<sup>3</sup> (2013); Österreichisches Wohnrecht – WEG<sup>3</sup> (2014); WEG<sup>4</sup> (2017) – zitiert: *Autor in Hausmann/Vonkilch*<sup>[Auflage]</sup>
- Heller/Berger/Stix*, Kommentar zur Exekutionsordnung I<sup>4</sup> (1969); II<sup>4</sup> (1972); III<sup>4</sup> (1976) – zitiert: *Heller/Berger/Stix*, EO<sup>4</sup>
- Hofmeister/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund (1996) – zitiert: *Autor in Hofmeister/Rechberger/Zitta*
- Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Kurzkomentar<sup>2</sup> (2015) – zitiert: *Autor in Illedits/Reich-Rohrwig*<sup>2</sup>
- Jabornegg* (Hrsg), Kommentar zum HGB (1997) – zitiert: *Autor in Jabornegg*, HGB
- Jabornegg/Artmann* (Hrsg), Kommentar zum UGB I<sup>2</sup> (2010); II<sup>2</sup> (2017) – zitiert: *Autor in Jabornegg/Artmann*, UGB [Band]<sup>[Auflage]</sup>
- Kanduth-Kristen/Laudacher/Lenneis/Marschner/Peyerl*, Jakob Einkommensteuergesetz (Jahr) – zitiert: *Autor in Jakob* EStG Jahr
- Klang(/Gschntzer)* (Hrsg), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch I/1 (1933); I/2 (1931); II/1 (1935); II/2 (1934); III (1932); IV (1935); I<sup>2</sup> (1964); II<sup>2</sup> (1950); III<sup>2</sup> (1952); IV/1<sup>2</sup> (1968); IV/2<sup>2</sup> (1978); V<sup>2</sup> (1954); VI<sup>2</sup> (1951) – zitiert: *Autor in Klang* [Band] bzw [Band]<sup>2</sup>

- Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) – zitiert: *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup>
- Kletečka/Schauer* (Hrsg), ABGB-ON – Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch<sup>[Version]</sup> (seit 2010) – zitiert *Autor* in ABGB-ON<sup>[Version]</sup>
- Knittl/Holzapfel*, Maklerrecht Österreich<sup>2</sup> (2015) – zitiert: *Knittl/Holzapfel*, Maklerrecht<sup>2</sup>
- Kodek* (Hrsg), Kommentar zum Grundbuchsrecht<sup>2</sup> (2016) – zitiert: *Autor* in *Kodek*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup>
- Konecny* (Hrsg), Kommentar zu den Insolvenzgesetzen (seit 2010) – zitiert: *Autor* in *Konecny*, IO
- Korinek/Krejci* (Hrsg), Handbuch zum Mietrechtsgesetz (1985) – zitiert: *Autor* in *Korinek/Krejci*, HBzMRG
- Korinek/Pauger/Rummel* (Hrsg), Handbuch des Enteignungsrechts (1994) – zitiert: *Autor* in *Korinek/Pauger/Rummel*, HBdER
- Kosesnik-Wehrle* (Hrsg), Kurzkomentar zum Konsumentenschutzgesetz<sup>4</sup> (2015) – zitiert: *Kosesnik-Wehrle*, KSchG<sup>4</sup>
- Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017. Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015 (2017) – zitiert: *Dirnbacher*, WEG 2017
- Koziol/P. Bydlinski/Bollenberger* (Hrsg), Kurzkomentar zum ABGB<sup>5</sup> (2017) – zitiert: *Autor* in *KBB*<sup>5</sup>
- Koziol – Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I<sup>14</sup> (2014) – zitiert: *Koziol – Welser/Kletečka* I<sup>14</sup> (Band II s unten bei *Welser/Zöchling-Jud*)
- Krejci* (Hrsg), Handbuch zum Konsumentenschutzgesetz (1981) – zitiert: *Autor* in *Krejci*, HBzKSchG
- Krejci* (Hrsg), Reform-Kommentar zum UGB-ABGB (2007) – zitiert: *Autor* in *Krejci*, Reform-Kommentar UGB
- Krejci*, Erwerbsgesellschaftengesetz (1991) – zitiert: *Krejci*, EGG
- Langer*, Bauträgervertragsgesetz (1997) – zitiert: *Langer*, BTVG
- Noss*, Maklerrecht<sup>4</sup> (2014) – zitiert: *Noss*, Maklerrecht<sup>4</sup>
- Ostermayer*, MRG idF der WRN 2006 (2006) – zitiert: *Ostermayer*, MRG
- Ostermayer*, Immobilienmaklerverordnung 1996 (1996) – zitiert: *Ostermayer*, Immobilienmaklerverordnung 1996
- Palten*, Wohnungseigentumsrecht<sup>3</sup> (2009) – zitiert: *Palten*, Wohnungseigentumsrecht<sup>3</sup>
- Prader*, Mietrechtsgesetz und ABGB-Bestandrecht<sup>5</sup> (2017) – zitiert: *Prader*, MRG<sup>5</sup>
- Prader*, Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heizkostenabrechnungsgesetz<sup>4</sup> (2015) – zitiert: *Prader*, WEG<sup>4</sup>
- Prader*, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz<sup>3</sup> (2016) – zitiert: *Prader*, WGG<sup>3</sup>
- Rainer* (Hrsg), Handbuch des Miet- und Wohnrechts (ab 1995) – zitiert: *Autor* in *Rainer*, Miet- und WohnR
- Rechberger* (Hrsg), Kommentar zum Außerstreitgesetz<sup>2</sup> (2013) – zitiert: *Autor* in *Rechberger*, AußStrG<sup>2</sup>
- Rechberger* (Hrsg), Kommentar zur Zivilprozessordnung<sup>4</sup> (2014) – zitiert: *Autor* in *Rechberger*, ZPO<sup>4</sup>
- Rechberger/Seeber/Thurner*, Insolvenzrecht<sup>3</sup> (2018) – zitiert: *Rechberger/Seeber/Thurner*, Insolvenzrecht<sup>3</sup>
- Rechberger/Simotta*, Grundriss des Österreichischen Zivilprozessrechts<sup>9</sup> (2017) – zitiert: *Rechberger/Simotta*, ZPR<sup>9</sup>

## Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur

---

- Rummel*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch<sup>3</sup> I (2000), II (2002 ff), ErgBd (2003) – zitiert: *Autor in Rummel*<sup>3</sup>
- Rummel/Lukas*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch<sup>4</sup> §§ 1–43 (2015); §§ 231–284h (2015); §§ 285–446 (2016); §§ 531–824 (2014); §§ 825–858 (2015); §§ 859–916 (2014); §§ 917–937 (2018); §§ 1035–1150 (2017) – zitiert: *Autor in Rummel/Lukas*<sup>4</sup>
- Ruppe/Achatz*, Umsatzsteuergesetz. Kommentar<sup>5</sup> (2017) – zitiert: *Ruppe/Achatz*, UStG<sup>5</sup>
- Säcker/Rixecker/Oetker/Limberg*, Münchner Kommentar Band I<sup>7</sup> (2015), Band II<sup>7</sup> (2016), Band III<sup>7</sup> (2016), Band IV<sup>7</sup> (2016) – zitiert: *Autor in MüKoBGB Bd*<sup>[Auflage]</sup>
- Schwimmann* (Hrsg), ABGB – Taschenkommentar mit EheG, EPG, KSchG, ASVG und EKHG<sup>4</sup> (2017) – zitiert: *Autor in Schwimmann*, ABGB-TaKom<sup>5</sup>
- Schwimmann* (Hrsg), Praxiskommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch<sup>2</sup> IV Wohnrecht (2001) – zitiert: *Autor in Schwimmann*<sup>2</sup>
- Schwimmann* (Hrsg), Praxiskommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch I<sup>3</sup> (2005); II<sup>3</sup> (2005); III<sup>3</sup> (2006); IV<sup>3</sup> (2006); V<sup>3</sup> (2006); VI<sup>3</sup> (2006); VII<sup>3</sup> (2005) – zitiert: *Autor in Schwimmann*<sup>3</sup>
- Schwimmann/Kodek* (Hrsg), Praxiskommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch I<sup>4</sup> (2011); 1a<sup>4</sup> (2013); II<sup>4</sup> (2012); III<sup>4</sup> (2012); IV<sup>4</sup> (2014); V<sup>4</sup> (2014); Va (2015), VI<sup>4</sup> (2016), VII<sup>4</sup> (2016), VIII<sup>4</sup> (2017) – zitiert: *Autor in Schwimmann/Kodek*<sup>4</sup>
- Schwimmann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar<sup>4</sup> (2017) – zitiert: *Schwimmann/Neumayr*, Ta-Komm<sup>4</sup>
- Stabentheiner/Vonkilch* (Hrsg), Jahrbuch Wohnrecht (jährlich seit 2008) – zitiert: *Autor in Stabentheiner/Vonkilch*, Jahrbuch Wohnrecht [Jahr]
- Stingl/Nidetzky* (Hrsg), Handbuch Immobilien und Steuern (seit 1999) – zitiert: *Stingl/Nidetzky*, HB Immobilien und Steuern
- Straube/Ratka/Rauter* (Hrsg), Wiener Kommentar zum Unternehmensgesetzbuch I<sup>4</sup> (seit 2009); II<sup>4</sup> (seit 2011; vormals hrsg von *Straube*) – zitiert: *Autor in Straube*, UGB<sup>4</sup>
- Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner*, Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch – ABGB I<sup>37</sup> (2009) – zitiert: *Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner*, ABGB<sup>37</sup>
- U. Torggler* (Hrsg), UGB Kommentar<sup>2</sup> (2016) – zitiert: *Autor in Torggler*, UGB<sup>4</sup>
- Urbanek/Rudolph* (Hrsg), Das Baurechtsgesetz. Praxiskommentar (2004) – zitiert: *Urbanek/Rudolph*, BauRG
- Wais/Dokalik* (Hrsg), Die Gerichtsgebühren<sup>12</sup> (2016) – zitiert: *Wais/Dokalik*, Gerichtsgebühren<sup>12</sup>
- Welser/Zöchling-Jud*, Bürgerliches Recht II<sup>14</sup> (2015) – zitiert: *Welser/Zöchling-Jud* II<sup>14</sup> (Band I s oben bei *Koziol – Welser/Kletečka*)
- Würth/Zingher*, WohnR MSA (1989; 1991; 1994; 1999; 2000; 2002; 2007) – zitiert: *Würth/Zingher*, WohnR [Jahr]
- Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I<sup>23</sup> (2015); II<sup>23</sup> (2015) – zitiert: *Würth/Zingher/Kovanyi* [Band]<sup>23</sup>
- Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht Ergänzungsband WGG (2016) – zitiert: *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, ErgBd WGG
- Zeiller*, Commentar über das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch I (1811); II (1812); III (1812); IV (1813) – zitiert: *Zeiller*, Commentar [Band]

# Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

BGBI 2002/70 idF BGBI I 2018/58

## 1. Abschnitt

### Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen

#### Regelungsgegenstand

**§ 1. (1)** Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

*IdF BGBI I 2002/70.*

Die Bestimmung des § 1 bietet einen **groben Überblick** über die im WEG 2002 geregelten Inhalte. Der Begriff „**Erwerb**“ umfasst lediglich die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum. Rechtsfragen zum Erwerb eines schon bestehenden WE-Objekts (zB durch Kauf, Tausch, Schenkung usw) unterliegen hingegen den allgemeinen Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Das Rechtsinstitut des WE wurde **erstmalig 1948** in Österreich eingeführt und dient dazu, den Miteigentümern einer Liegenschaft neben dem Verfügungsrecht über den ideellen Miteigentumsanteil auch das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an einem konkreten Objekt auf dieser Liegenschaft zu verschaffen. Das WE ist somit darauf gerichtet, die Ausübung des Eigentumsrechts, die nach den Bestimmungen des ABGB allen Miteigentümern gemeinschaftlich zusteht, objektbezogen den einzelnen Miteigentümern zuzuweisen. Mit dieser Verbindung von Miteigentumsanteil und ausschließlichem Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein bestimmtes WE-Objekt konnte auch die Marktfähigkeit von Miteigentumsanteilen verbessert werden, die ohne die Einräumung von WE regelmäßig geringer bewertet werden, als der aliquote Anteil am Gesamtwert der Liegenschaft.

Mit dem Inkrafttreten des **WEG 1975** am 1. 9. 1975 wurde eine wesentliche **Neuordnung** des österr WE-Rechts herbeigeführt. Die rechtliche Konstruktion des WE wurde aber auch im WEG 1975 beibehalten. Die Neukodifikation des WE-Rechts durch das **WEG 2002** diente primär der Verbesserung der **Systematik** des Gesetzes und einiger legistischer Klarstellungen. Da der Regelungsinhalt des WEG 1975 weitgehend beibehalten wurde, kann in vielen Bereichen auf die Rechtsprechung und Lehre zum WEG 1975 zurückgegriffen werden.

WE kann an einer (intabulierten) **Liegenschaft**, einem **Baurecht** (§ 6a BauRG), nicht aber an einem **Superädifikat** begründet werden.<sup>1</sup> Wird an einem Baurecht WE begründet, so finden

---

<sup>1</sup> *Palten*, Wohnungseigentumsrecht<sup>3</sup> Rz 5.



die Bestimmungen des WEG sinngemäß Anwendung.<sup>2</sup> Die Begründung von WE an einzelnen Stockwerken in der Rechtsform des **Stockwerkseigentums** ist nicht zulässig.<sup>3</sup> Eine **Dereliktion** von WE ist unzulässig.<sup>4</sup>

### Begriffsbestimmungen

**§ 2. (1) Wohnungseigentum** ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist 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. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(3) **Zubehör-Wohnungseigentum** ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

(4) **Allgemeine Teile der Liegenschaft** sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

(5) **Wohnungseigentümer** ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zu Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.

(6) **Wohnungseigentumsbewerber** ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Seite 1 wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde. Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außer-

<sup>2</sup> *Kletečka in Schwimann*<sup>2</sup> § 6a BauRG Rz 7 ff; *Palten*, Wohnungseigentumsrecht<sup>2</sup> Rz 22 ff.

<sup>3</sup> 5 Ob 236/07b immolex 2008/82 (*Lepeska*) = wobl 2008/70 (*Call*); aA *Kohl*, Stockwerkseigentum §§ 1–4 Rz 9f und 47ff.

<sup>4</sup> 5 Ob 105/11v immolex 2012/31 (*Neugebauer-Herl*) = wobl 2012/15 (*T. Hausmann*).

bücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortung beteiligt ist. Miteigentumsbewerber ist derjenige, dem im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde.

(7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinn des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

(8) Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

(9) Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

(10) Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

IdF BGBl I 2006/124.

**Literatur:** *Binder*, Zur rechtlichen Qualifikation von Außenabstellplätzen im Rahmen des Wohnungseigentums, wobl 1992, 137; *Bittner*, Zubehör – Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch – nicht nur aus Sicht des Praktikers, wobl 2011, 153; *W. Böhm*, Berechnung des Nutzwerts nach der Verkehrsauffassung, ZLB 2015/3; *W. Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht<sup>4</sup> (2018); *Call*, Replik auf Wachter, JBl 1978, 499; *Call*, Zum Wohnungseigentum an Garagen, dargestellt am Beispiel des Tiroler und Wr. Baurechts, ImmZ 1979, 343; *Call*, Zum Wohnungseigentum an Garagen, JBl 1982, 240; *Call*, Zur beabsichtigten Novelle des WEG 1975, wobl 1993, 162; *Call*, Rätselhaftes Übergangsrecht – dargestellt am Beispiel des § 29 Abs 5 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2000 über eine ehemalige Hausbesorgerwohnung, wobl 2000, 253; *Call*, Zur Begründung und zum Erwerb von Wohnungseigentum (§§ 1 bis 12, § 27 iVm § 216 Abs 1 Z 3 EO, § 36 WEG 2002), wobl 2002, 110; *Gröschl/Reithofer*, Grundlagen, Bewertungsgrundsätze und Problembereiche bei der Ermittlung der Nutzwerte, immolex 2016, 246; *T. Hausmann*, Die jüngsten Änderungen des WEG im Überblick, eclex 1997, 336; *T. Hausmann*, Miscellen zum WEG 2002, wobl 2002, 212; *T. Hausmann*, Praktische Konsequenzen der wohnungseigentumsrechtlichen „Zubehör – Rechtsprechung“ des OGH, wobl 2011, 160; *Heindl*, Die Begründung von Wohnungseigentum an „Substandardwohnungen“, wobl 1994, 5; *Holzner*, Zubehör – Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch? wobl 2010, 157; *Kassowitz*, Zusammenhang zwischen Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertfestsetzung und Grundbucheintragung, wobl 2002, 354; *Kletečka*, Die Novellierung des WEG durch das 3. WÄG – Begründung, Ausschluß und Bewerberschutz, (§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG), wobl 1993, 217; *Kletečka*, Heilung der WE – Begründung an einer Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung, immolex 2008, 198; *Kothbauer*, Die Eckpunkte des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) in einem ersten Überblick, ImmZ 2002, 113, 141; *Kothbauer*, Zur Zubehörfähigkeit im Wohnungseigentum, immolex 2014, 200; *Kothbauer*, Zur Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts, immolex 2016, 240; *Maurer-Kollenz*, Liegenschaftsentwicklung: Die Rechte des Mehrheitseigentümers, RechtsBlatt 2014/08/01; *Pittl*, Der Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers: Änderungen durch das WEG 2002, wobl 2002, 149; *Prader*, WEG 2002 – ein erster Überblick, RdW 2002, 261; *Prader*, Zur

Frage der Abgeschlossenheit eines WE – Objekts, immolex 2008, 204; *Prader*, Der Wohnungseigentumsmieter, immolex 2010, 202; *Prader*, Zu den Auswirkungen der „Zubehör-Rechtsprechung“ im Wirtschaftsrecht, immolex 2013, 166; *Prader/Malaun*, Zur Frage der Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an Verfügungsakte im WEG, immolex 2008, 134; *Prader/Markl*, Zur Kurzzeitvermietung in Wohnungseigentumsanlagen, Zak 2014/620; *Prader*, Verflucht: Wohnungseigentumsobjekt oder Zubehör, immolex 2016, 250; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65; *Schernthanner*, Der Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentumsrecht – Was ändert sich durch das neue WEG 2002? immolex 2002, 208; *Stabentheiner*, Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick, immolex 2002, 163; *Stabentheiner*, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006 (2. Teil), wobl 2006, 277; *Stabentheiner*, Wohnrechtliche Glanzlichter aus dem Regierungsprogramm, immolex 2014, 148; *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖZ 1994, SNr 1, 27; *Wachter*, Wohnungseigentumsrechtliche Probleme im Zusammenhang mit der Hausbesorgerwohnung, JBl 1978, 18; *Würth*, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57; *Würth*, Zubehör und Nutzwertfestsetzung, ImmZ 1980, 115; *Würth*, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118.

### Übersicht

	Rz
I. Regelungsgegenstand	1
II. Wohnungseigentum und vorläufiges Wohnungseigentum (Abs 1)	2
III. Wohnungseigentumsobjekte (Abs 2)	7
A. Wohnungen	8
B. Sonstige selbständige Räumlichkeit	14
C. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	21
IV. Zubehörwohnungseigentum (Abs 3)	27
V. Allgemeine Teile der Liegenschaft (Abs 4)	32
VI. Wohnungseigentümer (Abs 5)	36
VII. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator (Abs 6)	39
A. Wohnungseigentumsbewerber	39
B. Wohnungseigentumsorganisator	45
VIII. Nutzfläche (Abs 7)	52
IX. Nutzwert (Abs 8)	57
X. Mindestanteil (Abs 9)	59
XI. Eigentümerpartnerschaft (Abs 10)	61

## I. Regelungsgegenstand

- Die Bestimmung des § 2 enthält **Definitionen** zu den wichtigsten Begriffen des Wohnungseigentumsgesetzes. Gegliedert in zehn Absätze werden die Begriffe Wohnungseigentum, vorläufiges WE (Abs 1); WE-Objekte, Zubehör und allgemeine Teile der Liegenschaft (Abs 2–4); Wohnungseigentümer, Miteigentümer, Eigentümergemeinschaft (Abs 5); WE-Bewerber, WE-Organisator, Miteigentumsbewerber (Abs 6), Nutzfläche (Abs 7), Nutzwert (Abs 8), Mindestanteil (Abs 9) und Eigentümerpartnerschaft (Abs 10) erklärt.

## II. Wohnungseigentum und vorläufiges Wohnungseigentum (Abs 1)

- Unter WE versteht man die untrennbare Verbindung eines **ideellen Miteigentumsanteils** an einer Liegenschaft mit einem **servitutsähnlichen Nutzungsrecht**<sup>1</sup> an einem bestimmten WE-Objekt.<sup>2</sup> Im Gegensatz zum Eigentum an Gebäudeteilen<sup>3</sup> steht dem Wohnungseigentümer somit nur ein dingliches Nutzungsrecht, nicht aber das Eigentum am WE-Objekt zu. Dennoch

1 5 Ob 112/08v immolex-LS 2008/67 = wobl 2008/119 = MietSlg 60.406.

2 5 Ob 59/83 EvBl 1985/35 = MietSlg 36.612.

3 RGBl 1879/50; vgl *Gruber/Sprohar-Heimlich* in *Schwimann/Kodek*<sup>4</sup> § 843 ABGB Rz 17.

ist der Wohnungseigentümer im MRG in vielen Belangen auch hinsichtlich der ihm zugeordneten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit einem Eigentümer gleichgestellt oder seiner Stellung angenähert. Die ausschließliche Nutzung bezieht sich nur auf das WE-Objekt selbst und das diesem Objekt allenfalls zugeordnete Zubehör.

Der Erwerb der dinglichen Rechtsposition des WE setzt gem § 5 Abs 3 Satz 1 eine auf einem gültigen Titel beruhende **Einverleibung im Grundbuch** voraus.<sup>4</sup> **3**

Unter **Liegenschaft** iSd § 1 WEG ist der jeweilige Grundbuchskörper mit den darauf befindlichen Bauwerken zu verstehen.<sup>5</sup> Ein WE-Objekt muss sich stets zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden.<sup>6</sup> WE kann gem § 6a BauRG auch an einem Baurecht begründet werden. Die Bestimmungen des WEG finden auf dieses **Baurechts-WE** „sinngemäß“ Anwendung. Unter „sinngemäßer“ Anwendung versteht man eine nach Sinn und Zweck der verwiesenen Normen bereinigte Anwendung der Verweisungsnorm.<sup>7</sup> Im vorliegenden Fall erfordert dies, dass die im WEG enthaltenen Bezüge zum Liegenschaftseigentum durch das Baurecht ersetzt werden. Ist beispielsweise nach den Normen des WEG die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers erforderlich, so ist beim Baurechts-WE die Zustimmung des Baurechtsberechtigten maßgebend. Für die Rechtsbeziehung zum Liegenschaftseigentümer sind hingegen ausschließlich die Bestimmungen des BauRG und des Baurechtsvertrages anzuwenden.<sup>8</sup> Eine Begründung von WE an nicht verbücherten Liegenschaften oder Superädifikaten ist hingegen ausgeschlossen.<sup>9</sup> **4**

Der Wohnungseigentümer ist berechtigt über seinen ideellen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft **frei zu verfügen**. Er ist daher auch zur Veräußerung des WE-Objekts, sowie zur Begründung von dinglichen Lasten an diesem berechtigt. Weiters steht ihm ein dingliches Recht auf ausschließliche Nutzung eines WE-Objekts (umfasst ist regelmäßig nur der Innenraum des Objekts) und gemeinschaftliche Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zu. Auch hinsichtlich des dinglichen Nutzungsrechts am WE-Objekt ist der Wohnungseigentümer zur Begründung anderer dinglicher Rechte,<sup>10</sup> schuldrechtlicher Benützungsberechtigungen<sup>11</sup> und Bestandrechte<sup>12</sup> berechtigt. **5**

Dingliche Rechte, die bereits vor Begründung des WE auf der gesamten Liegenschaft haften, bleiben auch nach der Begründung des WE an jedem Miteigentumsanteil gesichert.<sup>13</sup> Eine Löschung hinsichtlich jener Miteigentumsanteile, an denen sie nicht ausgeübt werden können, kommt nur mit Zustimmung des Servitutberechtigten in Frage. Deren Verweigerung kann nicht als Schikane gewertet werden. Die Begründung von Grunddienstbarkeiten (**Real-servitut**) ist nur dann zulässig, wenn sich ihr Ausübungsrecht auf das ausschließliche Nut-

4 8 Ob 530/77 MietSlg 29.044; LGZ Graz 3 R 268/80 MietSlg 32.475.

5 1 Ob 750/80 MietSlg 33.450; 5 Ob 78/93 wobl 1994/64 (*Call*); 5 Ob 41/94 wobl 1994/65 (*Call*); 5 Ob 137/17h immolex 2017, 319 (*Punt*); 5 Ob 125/17v immolex 2017, 351 (*Prader*).

6 5 Ob 41/94 wobl 1994/65 (*Call*); 5 Ob 137/17h. immolex 2017, 319 (*Punt*); 5 Ob 125/17v immolex 2017, 351 (*Prader*).

7 *Bydlinski*, Methodenlehre<sup>2</sup> (1991) 458f.

8 *Palten*, Wohnungseigentum Rz 22ff.

9 AA *Pittl* § 5 Rz 5.

10 ZB Wohnungsgebrauchsrecht: 5 Ob 157/08m immolex 2009/61 (*Edelhauser*); 5 Ob 11/13y immolex 2014/91 (*Limberg*); NZ 2014/136 (*Hoyer*).

11 5 Ob 71/09s immolex 2010/5 (zust *Prader*) = wobl 2010/97 = MietSlg 61.446; auch konkludent 5 Ob 84/15m immolex 2015/10 (*Böhm*).

12 5 Ob 138/08t immolex-LS 2009/5 = wobl 2010/32 = MietSlg 60.414; 5 Ob 173/15z.

13 7 Ob 350/97i immolex 1998/138 = NZ 1999, 122 (Servitut/Wohnrecht).

zungs- und Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers beschränkt.<sup>14</sup> Dienstbarkeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft können nur mit Zustimmung aller Miteigentümer begründet werden.<sup>15</sup> Da zwischen den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft eine den nachbarschaftsrechtlichen Immissionsschutz gestaltende Sonderrechtsbeziehung besteht, sie einander versprochen haben, die ausschließliche Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu dulden, steht dem Wohnungseigentümer § 364 Abs 2 ABGB nur bei Immissionen zu, die durch eine nicht verkehrsübliche oder nicht der vertraglichen Sonderbeziehung entsprechende Nutzung des Nachbarobjekts hervorgerufen werden.<sup>16</sup> Ein Wohnungseigentümer kann die Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB nicht nur gegen einen Dritten, sondern auch gegen einen anderen Wohnungseigentümer zur Abwehr jedes unberechtigten Eingriffs in das Eigentumsrecht geltend machen.<sup>17</sup>

- 6 Unter „**vorläufigem Wohnungseigentum**“ versteht man ein beschränktes Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft, das auf Grundlage einer schriftlichen Errichtungserklärung (Wohnungseigentumsstatut) begründet wird (vgl § 45).

### III. Wohnungseigentumsobjekte (Abs 2)

- 7 **Selbständiges WE**, das zur ausschließlichen Benützung des Raumes berechtigt, kann gem § 2 Abs 2 nur an Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge begründet werden.

#### A. Wohnungen

- 8 Eine Räumlichkeit ist nur dann als **Wohnung** iSd § 2 Abs 2 zu qualifizieren, wenn sie nach der Verkehrsauffassung zur Erfüllung des individuellen **Wohnbedürfnisses** des Menschen, nämlich zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet ist.<sup>18</sup> Durch das Abstellen auf die Erfordernisse einer modernen Wohnkultur aus Sicht eines durchschnittlichen Betrachters wird deutlich, dass es eine qualitative Mindestschwelle geben muss. Da mit dem WEG 2002 das Verbot der Begründung von WE an „Substandardwohnungen“ aufgegeben wurde, sind aber an die Ausstattungserfordernisse keine hohen Anforderungen zu stellen.<sup>19</sup>
- 9 Eine Qualifikation als selbständiges WE-Objekt setzt weiters voraus, dass es sich um einen **baulich abgeschlossenen** Bereich handelt.<sup>20</sup> Die Abgeschlossenheit nach allen Seiten wird im allgemeinen Verkehr üblicherweise durch die Errichtung von Mauern erreicht.<sup>21</sup> Besteht auf einer Seite lediglich eine Abgrenzung durch ein Gitter, so liegt kein WE-taugliches Objekt vor.<sup>22</sup> Rollläden, Schiebegitter/-tore und Glaswände die vom Boden bis zur Decke reichen, gelten hingegen als baulich abgeschlossen.<sup>23</sup> WE-Objekte müssen sich stets zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden.<sup>24</sup>

14 5 Ob 138/08t immolex-LS 2009/5 = wobl 2010/32 = MietSlg 60.414.

15 5 Ob 21/08m wobl 2008/90 (*Call/Hausmann*).

16 5 Ob 173/15z.

17 5 Ob 84/15m immolex 2015/10 (*Böhm*).

18 5 Ob 32/87 MietSlg 40.632/14.

19 *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 MRG Rz 12.

20 6 Ob 755/80 MietSlg 33.451/26 (Freischwimmbecken); 5 Ob 91/85 SZ 58/197; 5 Ob 21/88 MietSlg 40.629.

21 5 Ob 52/14d wobl 2014/118.

22 VwGH 2327/79 MietSlg 31.926; VwGH 1718/80 MietSlg 32.474; *Würth* in *Rummel*<sup>2</sup> § 1 WEG Rz 3; aA offensichtlich *Call*, ImmZ 1979, 343 (345).

23 5 Ob 160/01t MietSlg 53.490.

24 5 Ob 52/14d wobl 2014/118.

Fraglich ist, ob die Räume einer Wohnung auch eine **bauliche Einheit** bilden müssen.<sup>25</sup> Die hM stellt einerseits auf die Bestimmungen der Bauordnungen und hilfsweise auf die Verkehrsauffassung ab.<sup>26</sup> So ist bspw die Absonderung von Nebenräumen für zulässig eingestuft worden, während dies für die Wohnräume abgelehnt wurde.<sup>27</sup> **10**

Als notwendig „**selbständiger Teil eines Gebäudes**“ hängt die WE-Tauglichkeit auch davon ab, ob das Objekt der **ausschließlichen Benützbarkeit** des Wohnungseigentümers dient. Muss der Benützer einer Wohnung nicht nur die Treppe und den als „Eingang im Erdgeschoß“ bezeichneten Bereich, sondern auch eine Diele im Erdgeschoß durchqueren, die mit Bad, WC und 3 Zimmern einer anderen Wohnung verbunden ist, so liegt keine selbständige Wohnung iSd § 2 Abs 2 vor.<sup>28</sup> Dasselbe wurde auch bei einem Zugangsweg zu einem Heizraum einschließlich Absperr- und Regelungseinrichtung<sup>29</sup> und bei einem Spitzboden inkl Kamintürchen und SAT-Anlage sowie einziger Zugang für weitere Dachbodenteile<sup>30</sup> judiziert. Im Fall eines auf einer Terrasse gelegenen Kehrtürchens, welches vom Rauchfangkehrer viermal jährlich inspiziert bzw gekehrt werden muss, wurde hingegen die WE-Fähigkeit des Objekts bejaht.<sup>31</sup> Im Sinne eines beweglichen Systems ist mit *T. Hausmann* zu unterscheiden, ob der betreffende Liegenschaftsteil von Wohnungseigentümern zur Ausübung ihrer Nutzungsrechte, oder von der Eigentümergemeinschaft durch Dritte/Professionisten zur Erledigung ihrer Verwaltungsgenden genutzt werden müssen.<sup>32</sup> Je eher diese Nutzung nur durch die Eigentümergemeinschaft für laufende Arbeiten und je geringer die räumliche und zeitliche Inanspruchnahme wäre, desto eher wäre die WE-Tauglichkeit zu bejahen.<sup>33</sup> **11**

Eine weitere Voraussetzung für die Begründung von WE besteht darin, dass es sich um eine von der Grundgrenze, allgemeinen Teilen oder über die dem WE-Objekt zugehörigen Liegenschaftsteile **begehbbare Fläche** handeln muss. Dies ergibt sich bereits aus der für das Zubehör normierten Regelung des § 2 Abs 3 WEG.<sup>34</sup> Die Begründung von WE setzt hingegen nicht voraus, dass das WE-Objekt schon errichtet ist, da Gegenstand des WEG nicht das Gebäude, sondern das bewilligte Bauvorhaben ist.<sup>35</sup> **12**

Nach hM gelten nicht nur „selbständige Teile eines Gebäudes“, sondern auch **ganze Gebäude** als solche als WE-tauglich.<sup>36</sup> Freiflächen können Bestandteile von WE-Objekten sein, soweit **13**

25 Für die Voraussetzung einer baulichen Einheit: *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 MRG Rz 10; differenzierend *Würth* in *Rummel*<sup>3</sup> § 2 WEG Rz 7; aA *Klang* in *Klang*<sup>2</sup> 1167; *Faistenberger/Barta/Call* § 1 WEG 1975 N 21.

26 *Würth* in *Rummel*<sup>3</sup> § 1 WEG Rz 3; *Palten*, Wohnungseigentum Rz 7; auch LGZ Graz 3 R 261/90 MietSg 42.428.

27 5 Ob 32/87 MietSg 40.632/14; LGZ Wien 41 R 54/87 MietSg 39.357 (WC).

28 LGZ Graz 3 R 261/90 MietSg 42.428; so ähnlich auch 5 Ob 5/95 MietSg 47.501.

29 5 Ob 188/97 a immolex 1998/10 = MietSg 49.481; 5 Ob 113/95 wobl 1998/116 (*Call*) = MietSg 48.465; 5 Ob 171/12 a wobl 2013/98 (*Etzersdorfer*) = MietSg 64.424.

30 5 Ob 245/04 x immolex 2005/110 = wobl 2005/81 = MietSg 57.447; vgl auch 5 Ob 135/07 z wobl 2008/9 (*Call*) = immolex 2008/28 = MietSg 59.189.

31 10 Ob 19/12 k immolex 2012/87 (krit *Prader*) = wobl 2013/29 = MietSg 64.422.

32 *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 11 d.

33 *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 11 d.

34 5 Ob 435/97 z wobl 1998/175 = MietSg 49.482 (Zugang durch die Hausbesorgerwohnung).

35 5 Ob 54/95 wobl 1996/73 (*Call*); 5 Ob 188/97 a immolex 1998/10 = MietSg 49.481.

36 VwGH 1891/74 MietSg 29.777/5; 5 Ob 15, 16/78 MietSg 30.561/28 (Bungalowsiedlung); 5 Ob 132/95 immolex 1997/30 = wobl 1997/73 = MietSg 48.484 (Reihenhäuser).

sie baulich abgeschlossen sind (zB Balkon, Terrasse).<sup>37</sup> Offene Vorplätze von Garagen sind nicht Bestandteil des WE-Objekts Garage.<sup>38</sup>

### B. Sonstige selbständige Räumlichkeit

- 14 Der Rechtsbegriff „**sonstige selbständige Räumlichkeit**“ wird in § 2 Abs 2 WEG 2002 als baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes definiert, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Beispielhaft werden **selbständige Geschäftsräume** oder **Garagen** genannt.
- 15 Für die Wohnungseigentumstauglichkeit eines sonstigen selbständigen Objektes wird daher auf drei Tatbestandselemente abgestellt, die kumulativ vorliegen müssen: Baulich abgeschlossen, selbständiger Teil eines Gebäudes und erhebliche wirtschaftliche Bedeutung.
- 16 Als **baulich abgeschlossen** gilt eine „Räumlichkeit“, wenn es sich um ein nach allen Seiten, also auch nach oben abgeschlossenes Gebilde handelt.<sup>39</sup> Dabei ist nach hM eine visuelle, nicht ohne größere Kraftanstrengung zu entfernende Abtrennung erforderlich. Zureichend sind jedenfalls Rollläden und Schiebegittertore, die vom Boden bis zur Decke reichen, und massive Glaswände.<sup>40</sup>
- 17 Das Tatbestandselement der **Selbständigkeit** setzt, wie im Falle des Wohnung (vgl oben Rz 11) notwendig voraus, dass das Objekt zur **ausschließlichen Benützbarkeit** durch den Wohnungseigentümer geeignet ist. Durchgangsräume, die andere Wohnungseigentümer zur Ausübung ihrer Nutzungsrechte benötigen, gelten somit nicht als selbständig.<sup>41</sup> Dies gilt etwa für einen Zugangsweg zu einem Heizraum samt Absperr- und Regeleinrichtungen.<sup>42</sup>
- 18 Die Wortfolge „**erhebliche wirtschaftliche Bedeutung**“ wurde erst durch das WEG 2002 in das Wohnungseigentumsgesetz aufgenommen. Inhaltlich entspricht diese Regelung aber der bereits gem § 1 WEG 1975 entsprechenden Bestimmung.<sup>43</sup> Grundsätzlich kommt nach dieser Einschränkung nur solchen Räumlichkeiten Wohnungseigentumstauglichkeit zu, an denen nach der Verkehrsauffassung ein gewisses Mindestmaß an wirtschaftlicher Autarkie besteht. Dies wurde von der Rechtsprechung etwa bei Abstellräumen oder Waschräumen mit einem WC verneint.<sup>44</sup> Im Falle einer Widmung als „Lagerraum“ wird in der Rechtsprechung insb auf die Größe des Objektes abgestellt. So wurde schon nach der alten Rechtslage ein Lagerraum von knapp 40m<sup>2</sup> als ausreichend, ein solcher von knapp 7m<sup>2</sup> hingegen nicht als wohnungseigentumstauglich bewertet.<sup>45</sup> Rechtstheoretische Grundlage für diese Entscheidungen ist die Erkenntnis, dass die Eignung von selbständigen Räumlichkeiten als wohnungseigentumstaug-

37 5 Ob 141/16w immolex 2017, 216 (*Prader*) = wobl 2017, 393 = EvBl-LS 2017/137.

38 5 Ob 141/16w immolex 2017, 216 (*Prader*) = wobl 2017, 393.

39 Vgl oben Rz 9; 6 Ob 755/80 MietSlg 33.451/26 (Freischwimmbekken keine Räumlichkeit); *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 13.

40 5 Ob 160/01t MietSlg 53.490.

41 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501.

42 5 Ob 188/97a immolex 1998/10 = MietSlg 49.546.

43 *Würth* in *Rummel*<sup>2</sup> § 1 WEG 1975 Rz 3; diesem folgend *Ofner* in *Schwimmann*<sup>2</sup> § 1 WEG 1975 Rz 5.

44 LGZ Wien 41 R 145/83 MietSlg 35.599.

45 5 Ob 2220/96y wobl 1997/24 (kritisch *Call*) = MietSlg 48.474 = NZ 1997, 259/393 [*Hoyer*]; 5 Ob 47/00y wobl 2000/128 (*Call*): Magazinräumlichkeiten zwischen 1,3 und 6,5m<sup>2</sup> nicht WE-tauglich = immolex 2000/162. Vgl auch 5 Ob 129/07t wobl 2007/132 (*Call*): Abstellraum mit 3m<sup>2</sup> + 1.124m<sup>2</sup> Garten nicht WE-tauglich; 5 Ob 175/07g wobl 2008/36 (*Call*): 3 Räume zwischen 3–4,5m<sup>2</sup> nicht WE-tauglich; 5 Ob 205/17h immolex 2018, 149: Lagerraum 8,74m<sup>2</sup> nicht WE tauglich.

liche Objekte nach der Verkehrsauffassung zu bestimmen ist.<sup>46</sup> Die erhebliche wirtschaftliche Bedeutung ist daher nach der Lage des konkreten Einzelfalls zu beurteilen.<sup>47</sup> In diesem Sinne entschied der OGH, dass ein Raum in der Größe von 3 m<sup>2</sup>, in dem ein Bankomat aufgestellt war, als wohnungseigentumstaugliches Objekt zu qualifizieren ist.<sup>48</sup> Durch das Abstellen auf die Verkehrsauffassung<sup>49</sup> ist auf die konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Nahbereich der Objekte, abzustellen. So ist etwa bei der Beurteilung kleiner Lagerräume zu berücksichtigen, ob sich das Objekt in einem ländlichen, kleinstädtischen, oder innerstädtischen Bereich befindet. Anders als in ländlicher Umgebung, kann bei innerstädtischer Lage eine selbständige wirtschaftliche Bedeutung im Regelfall auch bei kleinen Lagerräumen bejaht werden, da aufgrund der großen Zahl von Geschäften und Gastronomielokalen und den exorbitanten Geschäftsraummieten ein hoher Bedarf an externen, zusätzlichen Lagerflächen besteht.

Für den Begriff des „**selbständigen Geschäftsraumes**“ fehlt eine Legaldefinition. Im Sinne der mietrechtlichen Rechtsprechung (vgl § 16 MRG Rz 24) liegt ein „Geschäftsraumobjekt“ vor, wenn es aufgrund einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer für einen geschäftlichen Zweck verwendet werden soll und dafür nach seiner baulichen Ausgestaltung auch geeignet ist.<sup>50</sup> Auch eine gemischte Widmung als Wohnung und für Geschäftszwecke ist zulässig.<sup>51</sup> **19**

Unter dem Begriff „**Garage**“ versteht man einen selbständigen, in sich geschlossenen Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen.<sup>52</sup> Größe, Lage im Gebäude<sup>53</sup> und Anzahl der Stellplätze sind für die Beurteilung der WE-Tauglichkeit unerheblich, wenn die gesamte Räumlichkeit als einheitliches WE-Objekt und nicht als allgemeiner Teil der Liegenschaft gewidmet wird.<sup>54</sup> **20**

### C. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Ein **Abstellplatz** für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch **Bodenmarkierung** – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet<sup>55</sup> und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit auch geeignet ist. Der Abstellplatz kann sowohl im Inneren eines Gebäudes als auch im Freien gelegen sein. **21**

Bodenflächen gelten dann als „**deutlich abgegrenzt**“, wenn sie in der Natur durch gut sichtbare, nicht leicht entfernbare Gebilde wie etwa Hecken, Zäune, gemauerte Randsteine und Steher oder Markierungen eingegrenzt sind. Leicht abwaschbare, entfernbare Markierungen mit Kreide sind hingegen nicht ausreichend.<sup>56</sup> Aus Gründen der notwendigen Zuordenbarkeit der einzelnen Abstellplätze fordert Würth eine feststehende Bezeichnung der Abstellflächen.<sup>57</sup> **22**

46 5 Ob 129/07 t wobl 2007/132 (Call) = immolex 2008/20 = MietSlg 59.385; 5 Ob 167/08 g immolex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407.

47 5 Ob 129/07 t wobl 2007/132 (Call) = immolex 2008/20 = MietSlg 59.385; 5 Ob 167/08 g immolex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407.

48 5 Ob 196/01 m wobl 2003/30 (Call) = MietSlg 53.492.

49 Vgl dazu 5 Ob 196/01 (Bankomatraum 3 m<sup>2</sup>) wobl 2003/30 (Call) = MietSlg 53.492.

50 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 16.

51 5 Ob 224/15 z immolex-LS 2016, 240 (Kothbauer) = wobl 2016/240.

52 Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 7.

53 4 Ob 557/79 MietSlg 32.473 und 5 Ob 35/80 MietSlg 33.452/15 (Keller).

54 4 Ob 557/79 MietSlg 32.473; LGZ Wien 41 R 262/81 MietSlg 33.453/33; LGZ Wien 41 R 145/83 MietSlg 35.598; 5 Ob 22/85 MietSlg 37.610/19; LGZ Wien 46 R 1081/99 g, 46 R 1082/99 d wobl 2000/61 (Bittner); vgl aber 5 Ob 109/09 d immolex-LS 2010/17 = MietSlg 61.525: 5 verstreute Plätze in einem Gebäude mit insgesamt 36 Stellflächen.

55 5 Ob 37/13 x immolex-LS 2013/65 = wobl 2014/5 = MietSlg 65.455 = ZRB 2013, 187 (Seeber-Grimm).

56 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 20.

57 Würth, wobl 2002, 118.



- 23 Eine weitere Voraussetzung für die WE-Tauglichkeit ist die **ausschließliche Widmung** als Kfz-Abstellplatz.<sup>58</sup> Dies schließt neben der Benützung als Kfz-Abstellplatz auch die Nutzung für nicht ins Gewicht fallende Hilfsfunktionen (Lagerung von Autoreifen, Waschutensilien, Werkzeug) mit ein.<sup>59</sup>
- 24 Der Abstellplatz muss zudem nach **Größe, Lage und Beschaffenheit** für diesen Zweck geeignet sein. Als Mindestgröße ist dabei auf den Platzbedarf eines einspurigen Kfz abzustellen.<sup>60</sup> Im Falle eines nur die Mindestgröße aufweisenden Stellplatzes wird von der Rsp die konkludente Einräumung eines geringfügigen Mitbenützungsrechts am „Nachbarplatz“ angenommen.<sup>61</sup> Eine Größenbeschränkung ist dem WEG nicht zu entnehmen.<sup>62</sup> **Lage und Beschaffenheit** des Abstellplatzes müssen ein gefahrloses Erreichen und Abstellen des Kfz ermöglichen.<sup>63</sup> Dabei ist auch – ohne ausdrücklichen Hinweis im Gesetz – auf die Verkehrsauffassung abzustellen.<sup>64</sup>
- 25 Die Wohnungseigentumsbegründung an einem Kfz-Stellplatz ist ausgeschlossen, wenn die Fläche zugleich ausschließlicher Zugang zu einem Wohnungseigentumsobjekt<sup>65</sup> oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist, auf dessen Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind.<sup>66</sup> Der Wohnungseigentumsbegründung steht hingegen nicht entgegen, wenn einige Abstellplätze den Zugang zu den dahinter liegenden Wohnungen ermöglichen. Aufgrund der klaren gesetzlichen Regelung ist für Kfz-Abstellplätze gerade keine „baulichen Abgeschlossenheit“, sondern nur eine deutlich abgegrenzten Bodenfläche erforderlich.<sup>67</sup>
- 26 Gemäß § 2 Abs 2 letzter Halbsatz idF der WRN 2006 ist eine **Stellfläche**, etwa aus Metall, die zu einer **technischen Vorrichtung** zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, einer Bodenfläche gleichzuhalten. **Parkwippen** oder **Stapelparker** sind daher als Kfz-Abstellplätze wohnungseigentumstauglich, wenn dem Wohnungseigentümer eine bestimmte Stellfläche zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet wird.<sup>68</sup> Dabei ist es ausreichend, wenn darauf zumindest ein **einspuriges Fahrzeug** geparkt werden kann.<sup>69</sup> Erfolgt hingegen keine fixe Zuordnung von Stellplätzen, so kann die Stellfläche nur als allgemeiner Teil gewidmet werden.<sup>70</sup>

#### IV. Zubehörwohnungseigentum (Abs 3)

- 27 **Zubehörwohnungseigentum** ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere mit dem WE-Objekt **baulich nicht verbundene** Teile der Liegenschaft wie etwa Keller- oder

58 Vgl ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 34.

59 ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 8.

60 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

61 5 Ob 71/09s immolex 2010/5 (zust Prader) = wobl 2010/97 = MietSlg 61.446.

62 Würth, wobl 2002, 118 (118); aA T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 22 mit Hinweis auf § 5 Abs 2.

63 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 22; vgl auch ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

64 Call, wobl 2002, 110 (111).

65 5 Ob 311/03a wobl 2004/74 = MietSlg 56.470; 5 Ob 138/12y immolex 2013/24 (Prader) = wobl 2013/60 (Bittner); Würth, wobl 2002, 118 mH auf eine die Wohnungseigentumstauglichkeit ausschließende notwendige Verwendung als Gehweg.

66 5 Ob 113/95 wobl 1998/116 (Call) = MietSlg 48.465; einschränkend 10 Ob 19/12k immolex 2012/87 (krit Prader) = wobl 2013/29 = MietSlg 64.422; 5 Ob 138/12y immolex 2013/24 (Prader) = wobl 2013/60 (Bittner).

67 5 Ob 138/12y immolex 2013/24 (Prader) = wobl 2013/60 (Bittner).

68 ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 8; vgl dazu 5 Ob 182/08p immolex 2009/71 (Prader) = wobl 2009/104 (Vonkilch) = MietSlg 60.494.

69 5 Ob 158/15v immolex 2016, 355 = wobl 2016, 360 = JBl 2016, 734; 5 Ob 141/16w Prader, immolex 2017/73.

70 5 Ob 182/08p immolex 2009/71 (Prader) = wobl 2009/104 (Vonkilch) = MietSlg 60.494.

Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Die Zubehörtauglichkeit setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich ist.

Zubehörobjekte müssen von benachbarten Liegenschaftsteilen **deutlich abgegrenzt** sein. Neben Zäunen und Mauern<sup>71</sup> kommen zB auch Hecken<sup>72</sup> als Abtrennung in Betracht. Zutreffend verweist *T. Hausmann* in diesem Zusammenhang auf die zu den Kfz-Abstellplätzen vertretbaren Kriterien.<sup>73</sup> Stellt eine Hecke eine taugliche Abgrenzung für WE-Objekte dar, so muss dies im Wege eines Größenschlusses wohl auch für Zubehörobjekte gelten. **28**

Die rechtliche Verbindung zwischen WE-Objekt und Zubehörobjekt ist so ausgestaltet, dass beide Objekte eine **dauerhafte**, dasselbe Schicksal teilende **Einheit** bilden.<sup>74</sup> Voraussetzung für die Begründung von Zubehörwohnungseigentum ist eine entsprechende Widmung und die Erfassung des Zubehörs im Rahmen der Nutzwertfestsetzung gem § 9. Seit der WRN 2015 ist eine Eintragung des Zubehörs im B-Blatt der Liegenschaft nicht mehr erforderlich, wenn sich dessen Zuordnung zum WE-Objekt aus dem WE-Vertrag (§ 3 Abs 1 Z 1) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2–4) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt.<sup>75</sup> Die Eintragung von Zubehör-WE ist aber nicht verboten.<sup>76</sup> **29**

Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut kann Zubehörwohnungseigentum nur dann begründet werden, wenn WE-Objekt und Zubehörobjekt **baulich nicht verbunden** sind.<sup>77</sup> „Liegenschaftsteile gelten als „**baulich verbunden**“, wenn sie unmittelbar aneinanderstoßen und der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zu dessen Zubehör nach der Widmung von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden darf.“<sup>78</sup> **Balkone** und **Terrassen** gelten daher nicht als zubehörtauglich, wenn eine unmittelbare bauliche Verbindung zum WE-Objekt besteht.<sup>79</sup> Dasselbe gilt auch für Vorplätze von Garagen, die als Wohnungseigentumsobjekte eingetragen sind.<sup>80</sup> Diese Voraussetzung muss aufgrund des unmissverständlichen Gesetzeswortlauts auch für die in Abs 3 demonstrativ genannten Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Lagerflächen gelten.<sup>81</sup> **30**

Aus der Bezeichnung „Zubehör“ und der bewussten Abgrenzung von der Kategorie der WE-Objekte ergibt sich, dass Zubehörobjekten lediglich eine untergeordnete, dienende Funktion zukommen soll.<sup>82</sup> Die Begründung von Zubehörwohnungseigentum an selbständig wohnungseigentumstauglichen Objekten wird daher von der hM abgelehnt.<sup>83</sup> So ist auch die Neu- **31**

71 5 Ob 270/03 x immolex 2004/110 = MietSlg 55.046.

72 5 Ob 182/07 m immolex 2008/37 = MietSlg 59.388.

73 *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 30.

74 LGZ Wien 41 R 145/83 MietSlg 35.599; Gang-WC; 5 Ob 88/89 wobl 1990/9 (*Call*) = MietSlg 41.455; Kfz-Abstellplatz; 5 Ob 149/03 b wobl 2004/44 (*Call*) = MietSlg 55.455.

75 5 Ob 162/16 h wobl 2017, 236 = NZ 2017/151.

76 5 Ob 196/15 g immolex 2016, 86 (*Prader; Böhm*) = wobl 2016, 136 = EvBl 2016/558 (*Brenn*).

77 5 Ob 167/08 g immolex-LS 2008/89 = MietSlg 60.407; Maisonettewohnung mit Innentreppe.

78 5 Ob 196/15 g immolex 2016, 86 (*Prader; Böhm*) = wobl 2016, 136 = EvBl 2016/558 (*Brenn*).

79 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

80 5 Ob 196/15 g immolex 2016, 86 (*Prader; Böhm*) = wobl 2016, 136 = EvBl 2016/558 (*Brenn*).

81 *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 29; aA *Holzner*, wobl 2010, 157 (161 f); 4 Ob 150/11 d immolex 2012/6 (krit *Prader*) = wobl 2012/136 (krit *Bittner*) sowie 5 Ob 54/12 w immolex 2013/29 (*Prader*) = MietSlg 64.421.

82 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35.

83 ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35; *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 33; 5 Ob 84/15 m immolex 2015/86, 283 (*Böhm*) vor dem 1. 7. 2002 wirksam begründetes Zubehör-WE an Kfz-Abstellplätzen bleibt bestehen.

begründung von Zubehörwohnungseigentum an **Kfz-Abstellplätzen** nach dem WEG 2002 nicht mehr zulässig.<sup>84</sup> Dies gilt nach Ansicht der Rsp auch dann, wenn der Kfz-Abstellplatz innerhalb eines Wohnungseigentumszubehörgartens liegt.<sup>85</sup>

### V. Allgemeine Teile der Liegenschaft (Abs 4)

- 32** Unter dem Begriff „**Allgemeine Teile der Liegenschaft**“ sind jene Objekte zu verstehen, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.<sup>86</sup> Es ist daher zwischen **notwendig** und **gewillkürten** allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu unterscheiden.
- 33** **Notwendig allgemeine Teile** (§ 2 Abs 4 Fall 2) sind jene Objekte, die kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benutzt zu werden, zB Stiegenhäuser und Gänge als Zugang zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten.<sup>87</sup> Umfasst sind daher jene Liegenschaftsteile, die zwingend der Benützung durch mehr als einen Wohnungseigentümer zur Ausübung seines Nutzungsrechts an seinem Objekt bedürfen.<sup>88</sup> Als notwendig allgemeine Teile gelten daher Hofflächen, Heiz- und Aufzugsanlagen,<sup>89</sup> Stiegenaufgänge,<sup>90</sup> Gänge und Durchgänge,<sup>91</sup> die dem Zu- oder Durchgang<sup>92</sup> von mehr als einem Wohnungseigentümer dienen. Bestehen mehrere angemessene Zugangsalternativen, so entfällt der zwingende Nutzungsbedarf.<sup>93</sup> Zu den notwendig allgemeinen Teilen zählen weiters Trennwände zwischen Wohnungseigentumsobjekten, Zwischendecken,<sup>94</sup> Stütz- und Grenzmauern,<sup>95</sup> Kelleraußenwände und die Bodenplatte des Hauses,<sup>96</sup> die Außenfassade<sup>97</sup> und eine weiter bestehende Hausbesorgerwohnung.<sup>98</sup> Ausschlaggebend für die Beurteilung einer Fläche als notwendig allgemeiner Teil ist die Zweckbestimmung innerhalb der Gesamtliegenschaft.<sup>99</sup>
- 34** Die Zuordnung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann auch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bewirkt werden. Auf diese Weise kann auch jedes wohnungseigentums- oder zubehörtaugliche Objekt als **allgemeiner Teil der Liegenschaft** gewidmet werden.

84 5 Ob 224/03g JBl 2004, 518; 5 Ob 250/04g wobl 2005/94 (*Call*); 5 Ob 37/13x immolex-LS 2013/65 = ZRB 2013, 198 (*Seeber-Grimm*); ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 35; alte Zubehöruwidmungen bleiben gem § 56 Abs 1 bestehen.

85 5 Ob 250/04g wobl 2005/94 (*Call*) = immolex 2005/147; 5 Ob 37/13x immolex-LS 2013/65 = wobl 2014/5 = MietSlg 65.455 = ZRB 2013, 187 (*Seeber-Grimm*); 5 Ob 162/16h wobl 2017, 236 = NZ 2017/151.

86 5 Ob 29/08p immolex 2008/148 (*Stibi*); 5 Ob 228/13k immolex 2014/39 (*Prader*).

87 5 Ob 264/08x MietSlg 60.437; *Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig*<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 18.

88 5 Ob 264/08x MietSlg 60.437; 10 Ob 19/12k immolex 2012/87 (*Prader*).

89 LGZ Wien 41 R 1236/85 MietSlg 38.617; 5 Ob 5/15v immolex-LS 2015/36.

90 LGZ Wien 41 R 1014/85 MietSlg 38.616; 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501.

91 5 Ob 5/95 MietSlg 47.501; 5 Ob 113/95 wobl 1998/116 (zust *Call*) = MietSlg 48.465; 5 Ob 201/09h immolex-LS 2010/68 = wobl 2010/76 = ecolex 2010/272 = MietSlg 62.431.

92 5 Ob 264/08x MietSlg 60.437; 10 Ob 19/12k immolex 2012/87 (*Prader*).

93 Vgl 5 Ob 83/12k immolex-LS 2012/70 = wobl 2013/36 = MietSlg 64.455.

94 5 Ob 57/93 EvBl 1994/73 = MietSlg 45.541; 5 Ob 75/17s immolex-LS 2017/41 = wobl 2017, 233.

95 5 Ob 256/09x immolex-LS 2010/57 = wobl 2010/78 = MietSlg 62.422.

96 5 Ob 66/14p EvBl-LS 2014/129 (*Brenn*).

97 5 Ob 73/10m MietSlg 62.425; 5 Ob 78/10x immolex 2011/6 (*Klein*) = wobl 2011/79 (*Vonkilch*) = MietSlg 62.427.

98 5 Ob 126/95 wobl 1996/35 (*Call*) = ecolex 1996, 593 (*Kletečka*) = MietSlg 47.507 = SZ 68/235.

99 5 Ob 109/10f immolex 2011/82 (*Fuchs*) = wobl 2011/65 = MietSlg 62.469; 5 Ob 182/08p immolex 2009/71 (*Prader*) = wobl 2009/104 (*Vonkilch*) = MietSlg 60.494.

In der Rechtspraxis kommt dies etwa bei Fahrradabstellräumen, einer Gemeinschaftssauna und Gärten vor.<sup>100</sup> Die Widmung kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen.<sup>101</sup>

Zur Rechtslage vor Inkrafttreten der WRN 2015 wurde weiters die Ansicht vertreten, dass Flächen, die weder als Zubehör, noch als eigenes wohnungseigentumstaugliches Objekt im Grundbuch eingetragen sind, zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören.<sup>102</sup> **35**

## VI. Wohnungseigentümer (Abs 5)

Gemäß Abs 5 versteht man unter einem „**Wohnungseigentümer**“ einen Miteigentümer der Liegenschaft, dem ein ausschließliches Sondernutzungsrecht an zumindest einem wohnungseigentumstauglichen Objekt (vgl oben Rz 7 ff) und ein Mitbenutzungsrecht an den Allgemeinflächen (vgl dazu oben Rz 32 ff) zusteht. Gemeinsam bilden die Wohnungseigentümer die Eigentümergemeinschaft, der bezüglich von Verwaltungsangelegenheiten eine begrenzte Rechtspersönlichkeit zukommt. **36**

Wohnungseigentümer kann jede **natürliche** oder **juristische Person** sein. In Betracht kommen neben den Kapitalgesellschaften die Personengesellschaften des UGB (OG, KG) und der ruhende Nachlass. **37**

Die **Eigentümergeinschaft** besteht aus allen Wohnungseigentümern und hat bezüglich der in § 18 Abs 1 und 2 normierten Agenda Rechtspersönlichkeit.<sup>103</sup> **38**

## VII. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator (Abs 6)

### A. Wohnungseigentumsbewerber

**WE-Bewerber** ist gem Abs 6 jede Person, der **schriftlich**, sei es auch bedingt oder befristet, die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt von einem WE-Organisator **zugesagt** wurde.<sup>104</sup> **39**

Die **Interpretation** der schriftlichen Erklärung des WE-Organisators erfolgt nach den allgemeinen Auslegungsregeln der §§ 914 und 915 ABGB. Das Wort „Zusage“ oder ein gleichbedeutendes Wort muss in der schriftlichen Erklärung nicht enthalten sein.<sup>105</sup> Es ist in Anwendung der **Vertrauenslehre** zu untersuchen, ob aus dem Blickwinkel des Empfängerhorizonts eine Zusage auf Einräumung des WE-Rechts iSd § 2 Abs 6 vorliegt.<sup>106</sup> So wurde etwa die Formulierung „Angabe für den Barkaufpreis für Wohnung X“ nach § 914 ABGB als Zusage der Einräumung von WE gewertet.<sup>107</sup> Ebenso wurde ein schriftlicher Vertrag über den Verkauf von Miteigentumsanteilen, in dem die Parteien ihr Einverständnis mit der Nutzwertfestsetzung erklären und den Käufern die Einleitung des Parifizierungsverfahrens sowie die Errichtung des WE-Vertrags überantwortet wird, als Zusage auf Begründung von WE iSd § 2 **40**

100 T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 43.

101 Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 22.

102 4 Ob 150/11d immolex 2012/6 (Prader) = wobl 2012/136 (Bittner).

103 5 Ob 28/12x immolex-LS 2012/45; 5 Ob 3/14f.

104 6 Ob 56/16b immolex 2016, 259 (Männl/Stockhammer) = wobl 2016, 432 (Illedits) = JBl 2016, 586.

105 5 Ob 56/03a immolex 2004/25; 5 Ob 56/03a ecolex 2003/338 (Friedl) = immolex 2004/25 = MietSlg 55.241; 5 Ob 197/07t immolex 2008, 2 (Prader) = wobl 2008/39 (Call); 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl); 5 Ob 92/15p.

106 5 Ob 37/81 MietSlg 33.490/25; 5 Ob 55/88 MietSlg 40.673/22; 5 Ob 56/03a ecolex 2003/338 (Friedl) = immolex 2004/25 = MietSlg 55.241; 5 Ob 197/07t wobl 2008/39 (Call) = immolex 2008/40 = EvBl 2008/44 = ecolex 2008/46 = MietSlg 59.390; 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl) = wobl 2012/139.

107 LGZ Wien 48 R 665/90 MietSlg 43.406.

Abs 6 gewertet.<sup>108</sup> Dasselbe gilt für eine schriftliche Mitteilung, dass eine bestimmte Wohnung unter Bezeichnung des vorläufigen Kaufpreises von einer Gemeinde „zugesprochen“ wurde,<sup>109</sup> sowie für eine Vertragsbestimmung, dass „der Käufer selbst an der Wohnung WE begründen und zur angegebenen Zeit ein WE-Übereinkommen in verbücherungsfähiger Form abschließen und die dafür erforderlichen Erklärungen abgeben wird“.<sup>110</sup> Die schriftliche Zusage von WE kann auch in Form einer Punktation erfolgen.<sup>111</sup>

- 41** Die *essentialia negotii* müssen nicht zur Gänze in der schriftlichen Erklärung des WE-Organisators enthalten sein.<sup>112</sup> Die Zusage ist aber jedenfalls so abzufassen, dass der zugrundeliegende Titel für den Eigentumserwerb zumindest erkennbar ist<sup>113</sup> und das WE-Objekt hinreichend **individualisiert** wird.<sup>114</sup> Die nähere Bestimmung des WE-Objekts kann insb durch Verweis auf Baupläne erfolgen.<sup>115</sup>
- 42** Im Streitfall, ob die Rechtsstellung als WE-Bewerber erlangt wurde, steht dem (präsumtiven) WE-Bewerber nach allgemeinen Grundsätzen die Möglichkeit einer Feststellungsklage offen.<sup>116</sup> Dies insb, solange ihm mangels Fälligkeit die Geltendmachung der Hauptansprüche nicht möglich ist.<sup>117</sup> Eine Sicherung der Ansprüche durch EV ist ebenfalls möglich.<sup>118</sup>
- 43** Die **Rechtsstellung** als WE-Bewerber **besteht** bis die zugesagte Wohnung übergeben<sup>119</sup> und das **Wohnungseigentumsrecht einverleibt** ist.<sup>120</sup> Zudem können sich weitere Gründe aus dem allgemeinen Schuldrecht ergeben.<sup>121</sup> Die bloße Einverleibung von Miteigentumsanteilen beendet die Rechtsstellung als WE-Bewerber hingegen nicht.<sup>122</sup> Letzteres ergibt sich bereits unzweifelhaft aus § 37 Abs 5.
- 44** Das **Anwartschaftsrecht** sowie die Anmerkung auf Einräumung des Wohnungseigentums kann aufgrund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden oder von Todes wegen vom WE-Bewerber mit Rang wahrender Wirkung gem § 40 Abs 2 Satz 4 **übertragen** werden. Diese Anmerkung erfolgt auf Antrag des bisherigen oder des neuen WE-Bewerbers mit Zustimmung des jeweils anderen.

## B. Wohnungseigentumsorganisator

- 45** Als **Wohnungseigentumsorganisator** gilt sowohl der **Eigentümer** oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwick-

108 5 Ob 96/99z wobl 2000/5.

109 5 Ob 55/88 MietSlg 40.669/22.

110 1 Ob 773/78 MietSlg 31.538.

111 8 Ob 542/77 SZ 50/163; 5 Ob 79/95 wobl 1996/24 (*Call*); 5 Ob 75/97h immolex 1998/134; 5 Ob 96/99z wobl 2000/5.

112 5 Ob 55/88 MietSlg 40.669/22; 5 Ob 56/03a immolex 2004/25; ecolex 2003/338 (*Friedl*); 5 Ob 197/07t immolex 2008/2 (*Prader*) = wobl 2008/39 (*Call*); 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (*Friedl*).

113 Dazu kritisch *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> §§ 37–44 WEG Rz 11.

114 3 Ob 567, 568/77 MietSlg 29.526; 5 Ob 2087/96i wobl 1997/117 (*Deixler-Hübner*); 5 Ob 470/97x immolex 1998/212 = MietSlg 50.565; 5 Ob 56/03a ecolex 2003/338 (*Friedl*) = immolex 2004/25 = MietSlg 55.241; 5 Ob 197/07t wobl 2008/39 (*Call*) = immolex 2008/40 = EvBl 2008/44 = ecolex 2008/46 = MietSlg 59.390; 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (*Friedl*) = wobl 2012/139; 5 Ob 92/15p; *Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig*<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 24.

115 5 Ob 92/15p.

116 5 Ob 37/81 MietSlg 33.498/25.

117 5 Ob 37/81 MietSlg 33.498/25.

118 5 Ob 97/93 MietSlg 45.803/30.

119 6 Ob 664–666/76 MietSlg 29.516/11; 5 Ob 228/99m wobl 2000/6 (*Call*).

120 6 Ob 664–666/76 MietSlg 29.516; LGZ Wien 45 R 93/84 MietSlg 36.643.

121 *Würth*, JBl 1979, 57 (127).

122 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (*Friedl*) = wobl 2012/139.

lung des Bauvorhabens vornimmt oder an dessen Abwicklung in eigener Verantwortung beteiligt ist.<sup>123</sup>

Ein **Liegenschaftseigentümer** gilt nach dieser Bestimmung somit nur dann als WE-Organisator, wenn er entweder selbst Organisationsmaßnahmen setzt, oder eine schriftliche Zusage auf Einräumung von WE erteilt, oder zumindest davon weiß, dass andere Personen „organisieren“. <sup>124</sup> Die Organisation erfolgt „mit Wissen“ des Eigentümers, wenn er davon Kenntnis hat und dennoch keine ihm zumutbaren Maßnahmen dagegen ergreift.<sup>125</sup> Steht die Liegenschaft im Miteigentum, so sind die Voraussetzungen für jeden **Miteigentümer** gesondert zu prüfen.<sup>126</sup> Da für die Begründung von WE an einer Liegenschaft ein einheitliches Vorgehen sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, scheidet eine Durchsetzung der Ansprüche des WE-Bewerbers gegen die Liegenschaftseigentümer, wenn auch nur einer der Miteigentümer nicht als WE-Organisator anzusehen ist. Der Erwerb von Liegenschaftsanteilen von einem früheren Alleineigentümer, mag dieser auch die Stellung eines WE-Organisators gehabt haben, bewirkt noch nicht den Übergang von Pflichten des WE-Organisators.<sup>127</sup> **46**

Auch **außerbücherliche Erwerber** sind unter den oa Voraussetzungen als WE-Organisatoren anzusehen. Unter einem außerbücherlichen Erwerber versteht man eine Person, die sowohl über einen Rechtstitel, als auch bereits auf eigene Rechnung die tatsächliche Gewalt über die Liegenschaft erlangt hat.<sup>128</sup> **47**

Als WE-Organisator iSd § 2 Abs 6 gelten auch Personen, die „**mit Wissen** des Eigentümers“ die **organisatorische Abwicklung** des Bauvorhabens **durchführen**, oder an der Abwicklung **eigenverantwortlich beteiligt sind**.<sup>129</sup> Der Begriff des WE-Organisators ist in diesem Fall somit funktional definiert. In der Rsp wurden bislang die berufstypischen Tätigkeiten von Generalunternehmern,<sup>130</sup> Architekten, Bauträgern und Bauunternehmern<sup>131</sup> als Organisationsmaßnahmen iSd § 2 Abs 6 qualifiziert, soweit sie nicht auf unselbständige Tätigkeiten ohne Kundenkontakt reduziert waren. Zu diesen Tätigkeiten zählt auch der Abschluss von Werk-, Kauf-, Versicherungs-, Kredit-, Bevollmächtigungs-, Energielieferungs- und Transportverträgen, die Einholung von Offerten, das Führen der Verhandlungen, sowie die Antragstellung bei Behörden. Ob der Organisator im eigenen Namen, oder im Namen der WE-Bewerbers oder anderer WE-Organisatoren auftritt, ist für die Subsumtion unter § 2 Abs 6 ohne Belang.<sup>132</sup> Demgegenüber entspricht das typische Tätigkeitsfeld von Dienstnehmern, Rechtsanwälten, Notaren, Maklern und Kreditinstituten idR nicht den funktionalen Vorgaben des § 2 Abs 6.<sup>133</sup> Die bloße Vergabe des Nutzwertfestsetzungsgutachtens und die Vorlage der Urkunden sind **48**

123 Vgl Erläuterung 989 BlgNR 21. GP 36; 5 Ob 92/15p; 6 Ob 56/16b immolex 2016, 259 (*Männl/Stockhammer*) = wobl 2016, 432 (*Illedits*) = JBl 2016, 586.

124 5 Ob 269/00w immolex 2001/54 mwN; 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (*Friedl*) = wobl 2012/139; 5 Ob 37/13x immolex-LS 2013/65 = wobl 2014/5 = MietSgl 65.455 = ZRB 2013, 187 (*Seeber-Grimm*); *Würth* in *Rummel*<sup>3</sup> Vor § 37 WEG Rz 4; *Ofner* in *Schwimann*<sup>2</sup> § 23 WEG 1975 Rz 7; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> Vor §§ 37–44 Rz 23 je mwN.

125 *Würth*, JBl 1979, 57 (74f); 5 Ob 171/17h = immolex 2018/27, 82 (*Richter*).

126 So auch *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 37–44 WEG Rz 21.

127 5 Ob 37/13x immolex-LS 2013/65 = wobl 2014/5 = MietSgl 65.455 = ZRB 2013, 187 (*Seeber-Grimm*).

128 Vgl *Würth*, JBl 1979, 57 (65f).

129 Vgl *Faistenberger/Barta/Call* 659f.

130 6 Ob 666/76 SZ 50/14; 3 Ob 634/77 MietSgl 30.580; 8 Ob 566/78 MietSgl 31.542/21.

131 1 Ob 773/78 MietSgl 31.538.

132 5 Ob 55/95 MietSgl 47.533; 5 Ob 55/95 NZ 1997, 180; 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (*Friedl*) = wobl 2012/139.

133 *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> §§ 37–44 WEG Rz 23.

allein noch keine Tätigkeit iSd § 2 Abs 6.<sup>134</sup> Fraglich ist, ob die Tätigkeit als Treuhänder des Liegenschaftseigentümers als Organisationstätigkeit iSd § 2 Abs 6 zu betrachten ist. Richtigerweise wird man auch in diesem Fall zu untersuchen haben, ob der der Stellung als Treuhänder zugrundeliegende Auftrag auch die Möglichkeit zu selbständiger Organisationstätigkeit gewährt. Nach hM wird dem „Wissen“ des Eigentümers die fahrlässige Unkenntnis gleichgestellt.<sup>135</sup> Weiß hingegen der WE-Bewerber, dass der „Organisierende“ im Verhältnis zum Liegenschaftseigentümer nicht berechtigt ist, so stehen ihm gegen den Liegenschaftseigentümer keinerlei Ansprüche zu.<sup>136</sup> Aufgrund des weiten Tatbestandes kann die Stellung als WE-Organisator bei ein und demselben WE-Projekt mehreren Personen zukommen.<sup>137</sup> Der Erwerb von Liegenschaftsanteilen eines früheren Alleineigentümers, der WE-Organisator war, bewirkt noch nicht den Übergang von Pflichten des WE-Organisators.<sup>138</sup>

- 49** Bei bereits **bezogenen Gebäuden** ist WE-Organisator auch jene Person, die die organisatorische Abwicklung der **WE-Begründung**<sup>139</sup> **durchführt**, oder an der Abwicklung **eigenverantwortlich** beteiligt ist. Die Schutzbestimmungen des § 37 sind somit grundsätzlich auch auf die Fälle nachträglicher **WE-Begründung an bestehenden Gebäuden („Altbauten“)** unmittelbar anzuwenden, auch wenn es dabei zu keinen baulichen Maßnahmen kommt.
- 50** **WE-Bewerber** sind für den Fall, dass sie noch während der Bau- und Organisationstätigkeit die Stellung eines bürgerlichen oder außerbürgerlichen Liegenschaftseigentümers erlangt haben unter den oben genannten Voraussetzungen auch **WE-Organisatoren**.<sup>140</sup> Die Rechtsstellung als WE-Organisator wirkt aber nur gegenüber anderen WE-Bewerbern<sup>141</sup> und nicht gegenüber einem WE-Organisator, der den WE-Bewerbern und späteren Miteigentümern die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt hat und auch nach der Eintragung der Miteigentumsanteile der Käufer an der organisatorischen Abwicklung des Bauvorhabens maßgeblich beteiligt war.<sup>142</sup> Auch eine Mitwirkung an der Durchführung des Bauvorhabens durch WE-Bewerber, die schon Miteigentümer der Liegenschaft geworden sind, ändert daran nichts.<sup>143</sup> Zur Frage der passiven Klagslegitimation gem § 43 WEG ist auf die Ausführungen zu § 43 Rz 14 zu verweisen. Eine Ausnahme besteht jedoch, wenn sich die Klage auf Zustimmung zur Einverleibung des WE auf jenes WE-Objekt bezieht, das dem beklagten WE-Bewerber gehört. In diesem Fall sind durch teleologische Reduktion und Lückenfüllung die Grundsätze der Doppelveräußerung anzuwenden.<sup>144</sup> Wird einem WE-Bewerber das WE-Objekt lediglich zur Nutzung übergeben, so ist dieser noch nicht außerbürgerlicher Liegenschaftseigentümer und daher auch nicht WE-Organisator iSd § 2 Abs 6.
- 51** Der Begriff des „**Miteigentumsbewerbers**“ wurde erst mit Einführung des „vorläufigen WE“ in das WEG aufgenommen. **Miteigentumsbewerber** ist jene Person, der im Fall der Begründung von vorläufigem WE nach §§ 45 ff schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom

134 5 Ob 55/95 NZ 1997, 180; 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl) = wobl 2012/139.

135 Würth, JBl 1979, 57 (65).

136 Vonkilch in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> §§ 37–44 WEG Rz 20; aA Würth, JBl 1979, 57 (65).

137 Vgl Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 27.

138 5 Ob 92/15p NZ 2016, 289; 5 Ob 171/17h immoex 2018/27 (Richter).

139 Dies gilt etwa für die nachträgliche Parifizierung.

140 1 Ob 755, 756/77 MietSlg 30.579; LGZ Wien 46 R 1081/99g; 46 R 1082/99d wobl 2000/61 (Bittner).

141 Vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> Vor §§ 37–44 WEG Rz 22; 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl) = wobl 2012/139.

142 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl) = wobl 2012/139; 5 Ob 37/13x; 5 Ob 92/15p.

143 1 Ob 11/12t ecolex 2012/311 (Friedl) = wobl 2012/139.

144 Würth, JBl 1979, 57 (67); Vonkilch in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> Vor §§ 37–44 WEG Rz 22.

(früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von WE an einem bestimmt bezeichneten WE-Objekt zugesagt wurde.<sup>145</sup>

### VIII. Nutzfläche (Abs 7)

Die Nutzfläche dient als Grundlage für die **Berechnung des Nutzwerts**.<sup>146</sup> Anders als im MRG 52 ist sie im Rahmen des WEG nicht für die Kostenverteilung maßgebend. Durch die Vereinheitlichung des Nutzflächenbegriffes kann auch auf die Rsp zu § 17 MRG verwiesen werden.<sup>147</sup> Die gesetzlichen Bestimmungen zur Ermittlung der Nutzfläche haben **zwingenden Charakter** und sind daher durch Parteendisposition nicht abdingbar.<sup>148</sup>

Unter dem Begriff der „**Nutzfläche**“ gem § 2 Abs 7 und § 7 ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung, einer sonstigen Räumlichkeit und eines Kfz-Abstellplatzes zu verstehen. Hiervon sind jedoch die Wandstärken und die im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen abzuziehen. Treppen, offene Balkone und Terrassen, sowie Zubehörobjekte gem Abs 3 sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Da bei der Nutzflächenberechnung gem § 2 Abs 7 lediglich die Fläche der selbständigen Wohnungen, der sonstigen Räumlichkeiten und der Kfz-Abstellplätze zu berücksichtigen ist, sind **Keller- und Dachbodenräume** nur dann nutzflächenrelevant, wenn diese nach ihrer Ausstattung für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet und mit dem WE-Objekt unmittelbar verbunden sind. Ein Raum dient zu Wohnzwecken, wenn er nach der Verkehrsauffassung zur Erfüllung der funktionalen Aufgaben des Menschen, nämlich zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet ist. Dabei ist auf die objektiven Ausstattungskriterien abzustellen.<sup>149</sup> Keller- und Dachbodenräume sind aber sehr wohl bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen, wenn sie als eigenständige WE-Objekte gewidmet wurden.<sup>150</sup> Vertritt man mit einem Teil der Lehre die Meinung, dass auch separierte Räumlichkeiten Teil eines WE-Objekt sein können, so ist auch die Nutzfläche dieser Räume zu bejahen, soweit sie zu Wohnzwecken verwendet werden können.<sup>151</sup> 53

Die Nutzfläche wird nach der **Bodenfläche**, somit auf dem Niveau des **Fußbodens** bemessen.<sup>152</sup> Die Höhe des Raumes ist für die Berechnung der Nutzfläche daher unmaßgeblich.<sup>153</sup> So wird die Nutzfläche von Mansardenräumlichkeiten, unabhängig von der **Dachschräge** nach der Fläche am Boden berechnet.<sup>154</sup> Dabei ist zwar im Sinne der funktionsorientierten Einschränkung bei Keller- und Dachbodenräumlichkeiten auch hier die Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke zu prüfen; diese kann jedoch im Regelfall bejaht werden, da auch die durch Dachschrägen betroffene Bodenfläche zB als Stauraum oder zum Legen von Leitungen benutzt werden kann. Auch die durch **Zwischendecken** geschaffenen Bodenflächen sind in 54

145 Vgl § 50 Rz 1 ff.

146 Vgl §§ 7 u 8.

147 T. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 53.

148 *Palten*, Wohnungseigentumsrecht<sup>3</sup> Rz 38; 5 Ob 18/89 wobl 1989/62 (*Würth/Call*) = MietSlg 41.283.

149 5 Ob 32/87 MietSlg 40.632/14; 5 Ob 107/90 wobl 1991/51 = MietSlg 42.272; 5 Ob 66/93 wobl 1994/25; 5 Ob 134/08 d immolex-LS 2008/68 = MietSlg 60.286.

150 T. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 64; vgl auch 5 Ob 134/08 d immolex-LS 2008/68 = MietSlg 60.286.

151 5 Ob 168/86 MietSlg 38.376; 5 Ob 32/87 MietSlg 40.632/14; LGZ Wien 41 R 54/87 MietSlg 39.357; aA T. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 57.

152 *Böhm/Eckharther/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche<sup>4</sup> 34; T. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 58.

153 5 Ob 168/86 MietSlg 38.376; 5 Ob 168/86 wobl 1988/57 (zust *Würth*)= MietSlg 39.353; 5 Ob 105/88 MietSlg 41.282.

154 5 Ob 168/86 MietSlg 38.376; 5 Ob 168/86 wobl 1988/57 (zust *Würth*) = MietSlg 39.353; 5 Ob 105/88 MietSlg 41.282.



die Nutzflächenberechnung miteinzubeziehen.<sup>155</sup> Auch in diesem Fall ist jedoch die Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke zu prüfen.<sup>156</sup> Ebenso wie die durch Einziehen einer Zwischendecke entstandene Bodenfläche ist auch die Stellfläche einer **Parkwippe** als nutzflächenrelevant zu qualifizieren. Der Aufzugsschacht eines im Mietgegenstand befindlichen Privatliftes ist ebenfalls der Bodenfläche der Wohnung zuzurechnen.<sup>157</sup> Nicht zur Nutzfläche gehört hingegen die Querschnittsfläche eines durch den Vorraum mehrerer Wohnungen gehenden (baulich abgetrennten) **Aufzugs**.<sup>158</sup> Die Bodenfläche von Treppen ist zwar ausdrücklich ausgenommen. Mit der hM ist aber davon auszugehen, dass die Fläche unter einer **Treppe** sehr wohl zur Nutzfläche zählt.<sup>159</sup>

- 55 Wandstärken** und die im Verlauf der Wände befindlichen **Durchbrechungen** und **Ausnehmungen** (Wanddurchbrechung, Wandausnehmung, Nische<sup>160</sup>) sind von der Bruttonutzfläche abzuziehen. Zur Wandstärke zählt nicht nur der aus Ziegel, Beton oder Stein bestehende konstruktive Kern, sondern auch der Verputz auf beiden Seiten, sowie gegebenenfalls angebrachte Fliesen.<sup>161</sup> Dasselbe gilt auch für einen gemauerten Sockel.<sup>162</sup> Die Verjüngung einer Wand, die bis zur Decke in verringerter Stärke fortgeführt wird, ist jedoch nutzflächenrelevant.<sup>163</sup>
- 56 Eine Loggia**, die an fünf Seiten von Wänden umschlossen und nur an einer Seite offen und durch Geländer abgegrenzt wird, ist als Teil des baulich abgeschlossenen WE-Objekts bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen.<sup>164</sup> Dasselbe gilt für baulich geschlossene Erker.<sup>165</sup> Nicht zu berücksichtigen sind jedoch offene Balkone und Terrassen, sowie Zubehörobjekte gem Abs 3. Sofern eine Loggia in einen offenen Balkon oder eine offene Terrasse mündet, ist die Nutzfläche nur vom fünfseitig umschlossenen Teil zu berechnen.<sup>166</sup>

## IX. Nutzwert (Abs 8)

- 57 Der Nutzwert** eines WE-Objekts dient als **Berechnungsgrundlage** für die Höhe des Mindestanteils und damit letztlich der Bestimmung der Miteigentumsanteile. Er ist nur darauf gerichtet die zwischen den WE-Objekten bestehenden **Wertunterschiede** zu dokumentieren. Im Unterschied zum **Verkehrswert** ist der Nutzwert somit nicht auf eine isolierte Außenbewertung eines Objekts gerichtet.<sup>167</sup>
- 58 Ausgangspunkt** der Berechnung ist die **Nutzfläche** aller zur Begründung von WE geeigneten WE-Objekte, an denen aufgrund der Widmung der Miteigentümer WE begründet wird. Die Nutzfläche wird sodann durch prozentuelle **Zuschläge** oder **Abzüge** angepasst, wenn zwi-

155 5 Ob 135/86 MietSlg 38.373/34; LGZ Wien 41 R 567/84 MietSlg 36.609/57; LGZ Wien 48 R 243/87 MietSlg 39.356; LGZ Wien 41 R 104/88 MietSlg 40.376; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 59.

156 Vgl LGZ Wien 41 R 104/88 MietSlg 40.376 in der die lichte Höhe von rund 2m ausreichend qualifiziert wurde.

157 5 Ob 105/88 MietSlg 41.282.

158 5 Ob 64/86 MietSlg 38.375.

159 Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche<sup>4</sup> 41 f; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 62; vgl dazu auch 5 Ob 2346/96b wobl 1997/122 (Call) = immolex 1997/77 = MietSlg 49.490.

160 5 Ob 64/86 MietSlg 38.375.

161 5 Ob 33/87 wobl 1988/6 (zust Würth) = MietSlg 39.354; LGZ Wien 48 R 182/86 MietSlg 38.377.

162 5 Ob 33/87 wobl 1988/6 (zust Würth) = MietSlg 39.354; LGZ Wien 48 R 182/86 MietSlg 38.377.

163 5 Ob 87/89 wobl 1990/6 (zust Würth) = MietSlg 41.387.

164 5 Ob 26/85 EvBl 1987/78.

165 Vgl Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 29.

166 LGZ Wien 41 R 303/84 MietSlg 36.352.

167 Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 32.

schen den WE-Objekten werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede bestehen, die sich nach der Verkehrsauffassung ergeben.<sup>168</sup>

### X. Mindestanteil (Abs 9)

Jeder Wohnungseigentümer muss gem Abs 1 auch Miteigentümer der Liegenschaft sein. Der **Miteigentumsanteil** muss in seiner Dimension dem Nutzwertanteil des WE-Objekts an der gesamten Liegenschaft entsprechen. Ist der Miteigentumsanteil geringer als der Nutzwertanteil des WE-Objekts, so ist ein Erwerb von WE ausgeschlossen.<sup>169</sup> **59**

Der **Mindestanteil** wird durch eine **Bruchzahl** ausgedrückt, deren Zähler dem Nutzwert des betreffenden WE-Objekts und deren Nenner der Summe der Nutzwerte aller WE-Objekte der Liegenschaft entspricht.<sup>170</sup> **60**

### XI. Eigentümerpartnerschaft (Abs 10)

Unter dem Begriff „**Eigentümerpartnerschaft**“ versteht Abs 10 die Rechtsgemeinschaft **61** zweier natürlicher Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen und die gemeinsam Wohnungseigentümer eines WE-Objekts sind.<sup>171</sup> Ein Angehörigenverhältnis oder anderes Naheverhältnis ist dazu nicht erforderlich.<sup>172</sup>

Vor Inkrafttreten des WEG 2002 konnten nur Ehegatten eine Eigentümerpartnerschaft be- **62** gründen.

## 2. Abschnitt

### Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

#### Begründung von Wohnungseigentum; Titel, Zustimmung, Beschränkung

**§ 3. (1) Das Wohnungseigentum kann begründet werden auf Grundlage**

- 1. einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag),**
- 2. einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43,**
- 3. einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft oder**
- 4. einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 – 98 Ehegesetz).**

**(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.**

**(3) An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.**

**(4) Wenn für jeden der künftigen Wohnungseigentümer bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung entweder das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt**

<sup>168</sup> Vgl § 8; 7 Ob 93/15z immolex 2016, 199 (Prader/Böhm).

<sup>169</sup> 5 Ob 279/00s immolex 2001/104 (Pfiel) = wobl 2001/54 (Call) = MietSlg 52.534.

<sup>170</sup> T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 2 WEG Rz 68.

<sup>171</sup> Vgl dazu §§ 13f; 5 Ob 232/15a wobl 2016/115 (Bittner); 5 Ob 101/16p immolex 2016, 329 (Veith) = wobl 2016/137 = EvBl 2017/78 (Brenn).

<sup>172</sup> Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig<sup>2</sup> § 2 WEG Rz 34.

Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg)

# Gesamtkommentar Wohnrecht

## Band 2: Wohnungseigentumsrecht, Immobilienmaklerrecht und weitere Vorschriften

Wohnrecht ist kompliziert? Auch Band 2 des GeKo Wohnrecht bietet Ihnen eine umfassende und verständliche „Übersetzung“ der gesetzlichen Bestimmungen und der umfangreich vorhandenen Judikatur zu

- WEG 2002
- Stockwerkseigentum
- BauRG
- MaklerG
- ImmobilienmaklerV
- Standesregeln für Immobilienmakler
- HeizKG
- KSchG

Dieses Werk wird online regelmäßig aktualisiert. Die aktuellste Fassung finden Sie unter:  
<https://rdb.at/geko-wohnrecht>

Herausgeber:

ao. Univ.-Prof. Dr. **Helmut Böhm**, Fachbereich Privatrecht, Universität Salzburg  
Ass.-Prof. Dr. **Renate Pletzer**, MAS, Fachbereich Privatrecht, Universität Salzburg  
Hon.-Prof. Dr. **Claus Spruzina**, Präsident der Notariatskammer, Salzburg  
Hon.-Prof. Dr. **Johannes Stabentheiner**, Abteilungsleiter im BMVRDJ, Wien

Autorinnen und Autoren:

Dr. **Isabelle Dessulemoustier-Bovekercke-Ofner**; Ass.-Prof. Dr. **Barbara Eggmeier-Scholke**;  
Mag. **Nadja Horvath-Shah**; Univ.-Prof. Dr. **Andreas Kletečka**; ao. Univ.-Prof. Dr. **Gerald Kohl**;  
Mag. **Christoph Kothbauer**; Univ.-Ass. Dr. **Christoph Kronthaler**; Mag. **Stephanie Kulhanek**;  
Dr. **Clemens Limberg**; ao. Univ.-Prof. Dr. **Christian Markl**; Univ.-Ass. Dr. **Stephanie Nitsch**;  
Univ.-Prof. Dr. **Reinhold Oberhofer**; Univ.-Prof. Dr. **Helmut Ofner**; Mag. **Herbert Painsi**;  
ao. Univ.-Prof. Dr. **Raimund Pittl**; Mag. **Reinhard Pröbsting**; Dr. **Thomas Schatzl**, LL.M.;  
Hon.-Prof. Dr. **Johannes Stabentheiner**; Hon.-Prof. Dr. **Claus Spruzina**; Prof. Mag. **Walter Stingl**

[www.manz.at](http://www.manz.at)

ISBN 978-3-214-10814-4

