

Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – was ist neu?

Nach rund 27 Jahren wurde das Wohnungseigentumsgesetz im Jahre 2002 einer „Rundum-Erneuerung“ unterzogen. So manche Anregung aus der Praxis wurde umgesetzt – vieles ist aber nach wie vor unklar und wird noch für einige Jahre für Überraschungen vor Gericht sorgen. Der nachstehende Beitrag zeigt die wichtigsten Änderungen gegenüber dem alten WEG 1975.

1 Wohnungseigentumsbegründung

1.1 Woran kann WE begründet werden?

- **Wohnung** (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) – gilt auch wieder für Substandard-Wohnungen!
- **Sonstige selbständige Räumlichkeiten** (baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt)
- **Abstellplätze für Kraftfahrzeuge** (eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach Lage, Größe und Beschaffenheit geeignet ist)

1.2 Woran muß WE begründet werden?

WE-Begründung nur zulässig, wenn sie sich auf alle(!) Wohnungen und selbständige Räumlichkeiten und auf all jene Abstellplätze, die nach der Widmung der Wohnungseigentümer als WE-Objekte vorgesehen sind (Rest kann – etwa als „Gästeparkplätze“ im gemeinsamen Eigentum verbleiben), bezieht.

Besteht bereits ein „Mischhaus“ mit nur teilweisem WE, so kann weiteres WE nur dann begründet werden, wenn es sich auf alle restlichen WE-Objekte bezieht.

1.3 Wodurch wird WE begründet?

- WE-Vertrag
- Urteil über Klage des WE-Bewerbers auf Einverleibung
- Gerichtliche Entscheidung über Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens
- Gerichtliche Entscheidung im Verfahren über Teilungsklage (auch Kläger kann Antrag stellen!)
- Wohnungseigentumsstatut des Alleineigentümers („vorläufiges WE“)

2 Eigentümerpartnerschaft

Erstmals können zwei natürliche (!) Personen gemeinsam eine Eigentumswohnung (sonst. selbst. Räumlichkeit, Abstellplatz) erwerben, auch wenn sie nicht miteinander verheiratet sind (egal, in welchem persönlichem Verhältnis sie zueinander stehen). Regelung im wesentlichen analog dem bisherigen Ehegatten-WE, es bestehen aber einige Besonderheiten:

2.1 Teilungsklage

Die Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft ist möglich und kann vertraglich auch maximal für drei Jahre ab Einverleibung ausgeschlossen werden. Sind die Partner Ehegatten und dient die Wohnung einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses oder ist einer der Partner minderjährig und dient die Wohnung diesem zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist die Klage unzulässig.

Bei Aufhebung oder Scheidung der Ehe steht der Teilungsklage ein Jahr nach Rechtskraft der Auflösung der Ehe der Einwand der Unzeit nicht mehr entgegen.

2.2 Tod eines Partners

Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil geht von Gesetzes wegen auf den anderen Partner über. Übergang tritt aber nicht ein, wenn der andere Partner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht zu setzenden Frist auf den Übergang verzichtet oder mit den Erben – unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten - eine Vereinbarung schließt.

Erfolgt ein Verzicht, so wird der gesamte Mindestanteil durch das Verlassenschaftsgericht versteigert. Solange die Möglichkeit des Verzichtes besteht, darf der andere Partner über den Anteil des verstorbenen nur wie ein Verwalter verfügen.

Geht das Eigentum über, so hat der andere Partner der Verlassenschaft die Hälfte des Verkehrswertes zu bezahlen (einvernehmliche Festlegung der Höhe nur dann, wenn kein Inventar zu errichten ist).

Ist er aber Pflichtteilsberechtigter und dient die Wohnung der Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so hat er den anderen Pflichtteilsberechtigten jenen Betrag zu bezahlen, der den Pflichtteilsansprüchen in Bezug auf den halben Verkehrswert unter Berücksichtigung auch des übrigen Nachlasses entspricht (kann vom Verlassenschaftsgericht auf max. 5 Jahre gestundet werden).

Die Partner können durch schriftliche Vereinbarung

- bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsüberganges auf den anderen Partner das Eigentum auf eine bestimmte andere natürliche Person übergeht (nicht automatisch, muss gegen Verlassenschaft geltend gemacht werden)
- die Zahlungspflicht des Überlebenden abbedingen

Diese Vereinbarung ist aber unwirksam, soweit durch sie die Rechte der Pflichtteilsberechtigten beschränkt werden.

3 Wirkung der WE-Begründung auf bestehende Mietverhältnisse

Mit Begründung des WE geht die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über! Dies gilt für Verfahren, die nach dem 30.6.02 eingeleitet werden.

Kann der Mieter Geldansprüche, die ihren Ursprung vor der WE-Begründung haben, gegen den Wohnungseigentümer auch auf dem Exekutionswege nicht hereinbringen, so haftet die Eigentümergemeinschaft (!) für den Ausfall.

Der Hauptmieter kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als gesamtes beziehen, auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

4 Sonderproblem Abstellplätze

4.1 Wann ist ein Abstellplatz WE-Objekt?

Eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche (!), die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges (denkbar auch für zweispurige KFZ) gewidmet und dazu nach Lage, Größe und Beschaffenheit auch geeignet ist.

Problem: was ist mit „Stapel-Parkplätzen“?

m.A. kein WE-Objekt, da keine „Bodenfläche“ – denkbar ist wohl weiterhin Zubehör zu anderen Objekten (damit aber nicht separat handelbar!)

WE-Vertrag sollte dringend genaue Regelung über Kostentragung für Erhaltung der Stapel-Anlage enthalten.

4.2 Selbständiger Erwerb und Verkauf von Abstellplätzen

In den ersten drei Jahren nach Begründung von WE können nur Personen (Eigentümerpartnerschaften), denen WE an Wohnung oder anderer selbständiger Räumlichkeit auf der Liegenschaft zukommt, WE an Abstellplatz erwerben – an mehr als einem Abstellplatz nur dann, wenn Anzahl der Plätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbst.Räumlichkeiten übersteigt. Bei dieser Berechnung ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorbehaltenen Platz zu berücksichtigen.

Nach drei Jahren können auch liegenschaftsfremde Personen Abstellplätze erwerben.

5 WE-Begründung durch Alleineigentümer („Vorratsteilung“)

Der Alleineigentümer kann „vorläufiges“ WE durch eine schriftliche Errichtungserklärung (WE-Statut) begründen. Rechtsunwirksam sind aber – über die Dauer dieses vorläufigen WE hinausreichende – Festlegungen z.B. über

- Benützungsregelungen und Gemeinschaftsordnungen
- Vermietungen allgemeiner Teile
- Höhe der Rücklage
- Versicherung
- Bestellung eines Verwalters
- Aufnahme von Darlehen
- Hausordnung
- abweichende Aufteilungsschlüssel für Aufwendungen und Erträge

Diese Rechtsunwirksamkeit besteht auch, wenn das WE zwar nicht durch einen Alleineigentümer, aber durch eine Eigentümergemeinschaft, die nur aus dem WE-Organisator und einer mit diesem durch familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbundene Person erfolgt.

Das vorläufige WE geht in „normales“ WE über, sobald eine vom Alleineigentümer verschiedene Person WE erwirbt.

6 Verwalter

Zum Verwalter kann eine natürliche oder eine juristische Person bestellt werden.

Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so kann der Verwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode gekündigt werden. Wurde der Verwalter auf bestimmte – drei Jahre übersteigende – Frist bestellt, so kann der Verwaltungsvertrag nach drei Jahren unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode gekündigt werden.

Alle Ein- und Auszahlungen sind über ein auf die Eigentümergemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Konto zu führen. Eigentümer des Guthabens auf dem Konto ist die Eigentümergemeinschaft.

Verletzt der Verwalter seine Pflichten, so kann die Eigentümergeinschaft (neben der sofortigen Abberufung aus wichtigem Grund) auch eine Herabsetzung des vereinbarten Entgeltes verlangen.

Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäftes mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen.

Für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und für größere Verbesserungsarbeiten hat der Verwalter mindestens drei Angebote einzuholen.

Neben dem Verwalter kann von den Wohnungseigentümern ein „Eigentümerversorger“ gewählt werden, der die Gemeinschaft im Falle einer Interessenskollision des Verwalters vertritt.

7 Beschlussfassung

Beschlüsse der Wohnungseigentümer sollen grundsätzlich in der WE-Versammlung, die – mangels anderer Vereinbarung – mindestens alle zwei Jahre stattzufinden hat, gefasst werden. Es ist aber auch schriftliche Abstimmung zulässig.

Wird bei der Versammlung nicht die erforderliche Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Antrag erreicht, so hat der Verwalter die nicht erschienenen Miteigentümer unter Übersendung des Protokolls und unter Angabe einer konkreten Frist zur Äußerung aufzufordern.

Beschlüsse sind erst wirksam, sobald jeder WE die Möglichkeit hatte, sich zu äußern.

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, aber auch Versammlungsprotokolle und die Vorausschau sind sowohl im Haus (auf jeder Stiege) auszuhängen, als auch allen Wohnungseigentümern zu übersenden. Die Anfechtungsfristen beginnen mit Aushang – darauf ist ausdrücklich hinzuweisen.

In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung kann jeder WE einen Beschluss binnen eines Monats nach Anschlag gerichtlich wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Nichterreichen der gesetzlich vorgesehenen Mehrheit anfechten. Antragsgegner sind die übrigen Wohnungseigentümer.

In Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung beträgt die Anfechtungsfrist 3 Monate, bei unterbliebener Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung und ihrem Gegenstand 6 Monate.

Dr Georg Röhner, Rechtsanwalt in Wien

© Dr Georg Röhner, 2002