

# Wohnungseigentum<sup>1</sup>

Inhalt	Seite
Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	1
Wohnungseigentum .....	2
Wohnungseigentumsobjekt .....	4
Eigentümergeinschaft und Verwalter .....	7
Verwaltung der Liegenschaft .....	11
Grundbuch .....	15

## Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt die besondere Rechtsform des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum bedeutet einerseits das **ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein Wohnungseigentumsobjekt** zu haben und ist gleichzeitig das **Miteigentum an der Liegenschaft**, auf der sich das Wohnungseigentumsobjekt befindet.

**Wohnungseigentümer** ist derjenige, der diese Rechte bereits besitzt, **Wohnungseigentumsbewerber** ist derjenige, dem die Einräumung von Wohnungseigentum schriftlich zugesagt wurde.

An folgenden Objekten kann Wohnungseigentum begründet werden:

- An selbständigen **Wohnungen**, auch Reihenhäuser
- An **sonstigen selbständigen Räumlichkeiten** mit erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage
- An **Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge**, das sind deutlich abgegrenzte Flächen ausschließlich zum Abstellen von Kfz, in einem Gebäude oder im Freien

**Zubehör-Wohnungseigentum** ist mit dem Wohnungseigentum verbunden, davon **baulich** aber **getrennt**, und berechtigt zur ausschließlichen Nutzung von z.B. Kellerräumen, Dachbodenräumen, Hausgärten oder Lagerplätzen.

**Wohnungseigentumsorganisator** ist derjenige, der entweder Eigentümer oder außerbüchlicher Erwerber der Liegenschaft ist sowie derjenige, der das Bauvorhaben organisatorisch abwickelt oder verantwortlich daran beteiligt ist. Das können bei einem Bauvorhaben durchaus auch mehrere Personen sein.

---

<sup>1</sup> Quelle: Website, ÖVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien, T +43(1)505 48 75, F +43(1)505 48 75-18, E office@ovi.at

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

Wohnungseigentum kann nur an einem **wohnungseigentumstauglichen Objekt** begründet werden, an allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist das nicht möglich. Die Begründung von Wohnungseigentum muss **für alle Objekte einer Liegenschaft gemeinsam** erfolgen. Die Neuschaffung von „Mischhäusern“, d.h. auf derselben Liegenschaft besteht Wohnungseigentum und schlichtes Miteigentum gleichzeitig, ist seit 1.7.2002 nicht mehr zulässig. Zu diesem Zeitpunkt existierende „Gemischte Anlage“ können bestehen bleiben, jedoch muss bei Begründung von weiterem Wohnungseigentum dies für alle Objekte gemeinsam erfolgen.

Die **Wohnungseigentumsbegründung** ist möglich durch:

- schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer durch einen **Wohnungseigentumsvertrag**
- **gerichtliche Klage auf Einverleibung** des Eigentumsrechtes, wenn der Wohnungseigentumsorganisator nach Bauende nicht in angemessener Frist den Antrag auf Einverleibung stellt
- gerichtliche Entscheidung über die Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft - **Teilungsklage**
- **gerichtliche Aufteilung** des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse

Jeder Miteigentümer **erwirbt einen Mindestanteil**, der im Nutzwertgutachten festgelegt wird. Haben zwei Personen je einen halben Mindestanteil, können sie gemeinsam als Eigentümerpartnerschaft Wohnungseigentum erwerben. Das **Recht des Wohnungseigentums** selbst entsteht allerdings immer erst im Zeitpunkt der **Einverleibung ins Grundbuch**.

Wird an einem Mietobjekt Wohnungseigentum begründet, ist Vermieter nunmehr der Wohnungseigentümer.

**Eigentum an einem Kfz-Abstellplatz** kann in den **ersten drei Jahren** nach Begründung des Wohnungseigentums nur von jemandem erworben werden, der **gleichzeitig auch Eigentümer einer Wohnung oder eines selbständigen Geschäftsraumes** der Liegenschaft ist. Diese Personen können allerdings auch mehrere Abstellplätze erwerben, jedoch nur dann, wenn die Zahl der Abstellplätze größer ist als die Zahl der Wohnungen und Geschäftsräume. Berücksichtigt wird dabei der schriftliche Verzicht eines Wohnungseigentümers auf seinen Abstellplatz. **Nach Ablauf der dreijährigen Frist** können Kfz-Abstellplätze auch **von anderen Personen** erworben werden.

### **Eigentümerpartnerschaft**

Eine Eigentümerpartnerschaft besteht aus **zwei natürlichen Personen**, die **gemeinsam Wohnungseigentümer** eines Objektes sind. Es gibt keinerlei Bedingungen, in welcher Verbindung diese beiden Personen stehen müssen. Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft muss **jeder der beiden Partner Eigentümer eines halben Mindestanteiles an der Liegenschaft** sein, die Belastungen ihrer Anteile müssen gleich sein. Solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, dürfen ihre beiden halben Mindestanteile nicht getrennt werden, will ein Partner seinen halben Mindestanteil verkaufen, ist dazu die Zustimmung des anderen Partners notwendig. Die beiden halben Mindestanteile dürfen nur gemeinsam beschränkt, belastet oder exekutiert werden.

Die Eigentümerpartner **haften** für alle Schulden aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum **zu ungeteilter Hand**, d.h. jeder der beiden für die gesamten Schulden. Über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die Nutzung des Objektes dürfen sie **nur gemeinsam verfügen**. Ihre Rechte in der **Eigentümergeinschaft** stehen den Partnern nur **gemeinsam** zu.

Eine Eigentümerpartnerschaft kann **beendet** werden durch

- Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft durch einen der beiden Partner - **Teilungsklage**
- **Tod** eines der Partner
- **Zwangsversteigerung** des gesamten Mindestanteils
- **Einvernehmliche Beendigung** durch Übertragung des gesamten Mindestanteils an einen anderen oder durch Überlassung des halben Mindestanteils an den anderen Partner

Eine Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (**Teilungsklage**) kann zwischen den beiden Partnern schriftlich **für drei Jahre ausgeschlossen** werden, dieser Ausschluss kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Ist für einen der beiden Partnern aus triftigen Gründen, etwa seines hohen Alters, eine Ausschlussvereinbarung nur für drei Jahre unzumutbar, kann sie auch **für längere Zeit** oder sogar **unbefristet** getroffen werden.

Sind allerdings die Partner Ehegatten und dient die Wohnung zumindest einem der beiden einem dringenden Wohnbedürfnis, ist eine **Teilungsklage während aufrechter Ehe** überhaupt **unzulässig**. Ebenfalls unzulässig ist eine Teilungsklage, wenn die Wohnung einem **minderjährigen Partner** zu dringenden Wohnbedürfnissen dient, solange dieser minderjährig ist.

### **Tod eines der beiden Eigentümerpartner**

Bei Tod eines der beiden Eigentümerpartner geht der **halbe Anteil des Verstorbenen** kraft Gesetzes unmittelbar in das **Eigentum des überlebenden Partners** über. Dies ist **nur dann nicht** der Fall, wenn

- der überlebende Partner auf den Anteil des Verstorbenen **verzichtet**
- der überlebende Partner **mit den Erben eine Vereinbarung** schließt, wonach der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt
- aufgrund einer **Vereinbarung zwischen den beiden Eigentümerpartnern** der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.

Geht der **Hälfteanteil** des Verstorbenen auf den **überlebenden Partner** kraft Gesetzes über, muss der überlebende Partner der Verlassenschaft die **Hälfte des Verkehrswertes** der Eigentumswohnung als **Übernahmepreis** zahlen. Es kann jedoch ein anderer Betrag vereinbart werden, wenn kein Inventar errichtet werden muss und wenn dadurch nicht in Rechte von Gläubigern und Pflichtteilsberechtigten eingegriffen wird.

Allerdings muss der überlebende Partner **keinen Übernahmepreis** für die Hälfte der Wohnung und eines Kfz-Abstellplatzes zahlen, wenn

- der überlebende Partner ein **Pflichtteilsberechtigter** ist und
  - die Wohnung einem **dringenden Wohnbedürfnis** des überlebenden Partner dient und

- es **keine anderen Pflichtteilsberechtigten** gibt und
- der **Nachlass** ohne Zahlung des Übernahmepreises **nicht überschuldet** ist
- gibt es einen **weiteren Pflichtteilsberechtigten**, muss jedenfalls ein **Viertel des Verkehrswertes** des Objektes an die Verlassenschaft gezahlt werden

Ebenfalls kein Übernahmepreis gezahlt werden muss, wenn der verstorbene Partner in einem **Testament** oder einer **Schenkung auf den Todesfall** dem überlebenden Partner diese etwaigen **Zahlungspflichten erlassen** hat.

Die **beiden Eigentümerpartner** können aber auch bereits zu Lebzeiten beider eine **Vereinbarung** schließen, dass im Todesfall eines der beiden der Hälfteanteil des anderen nicht dem überlebenden Partner, sondern einer **anderen begünstigten Person** zukommt. Eine derartige Vereinbarung muss **schriftlich** vor einem **Notar** oder unter **anwaltlicher Mitwirkung** geschlossen werden. Diese begünstigte Person muss ihren Anspruch im Verlassenschaftsverfahren anmelden und muss die **Hälfte des Verkehrswertes** der Eigentumswohnung als **Übernahmepreis** an die Verlassenschaft zahlen.

Diese andere begünstigte Person muss allerdings **keinen Übernahmepreis** für die Hälfte der Eigentumswohnung und eines Kfz-Abstellplatzes zahlen, wenn

- die begünstigte Person ein **Pflichtteilsberechtigter** ist und
  - die Wohnung seinem **dringenden Wohnbedürfnis** dient und
  - es **keine anderen Pflichtteilsberechtigten** gibt und
  - der **Nachlass** ohne Zahlung des Übernahmepreises **nicht überschuldet** ist
  - gibt es einen **weiteren Pflichtteilsberechtigten**, muss jedenfalls ein **Viertel des Verkehrswertes** des Objektes an die Verlassenschaft gezahlt werden

Ebenfalls kein Übernahmepreis gezahlt werden muss, wenn der verstorbene Hälfteigentümer in einem **Testament** oder einer **Schenkung auf den Todesfall** der begünstigten Person diese etwaigen **Zahlungspflichten erlassen** hat.

### **Eigentümerpartnerschaft bei Scheidung**

Eine Eigentümerpartnerschaft **bleibt** auch bei Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe **bestehen**. Einigen sich die geschiedenen Partner nicht über die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft, kann jeder der beiden ein Begehren auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft stellen. Nach Ablauf **eines Jahres** nach der Scheidung kann einem solchen Begehren **nicht** mehr entgegenstehen, dass es **zu „Unzeit“ oder zum „Nachteil“** erfolgt.

Wohnungseigentumsobjekt

### **Nutzfläche**

Die Nutzfläche ist die **gesamte Bodenfläche** des Wohnungseigentumsobjektes in m<sup>2</sup> **abzüglich der Wandstärken**, Durchbrechungen und Ausnehmungen der Wände. Nicht in die Nutzfläche einberechnet werden Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie etwa Hausgärten oder Lagerplätze. Kellerräume und Dachbodenräume werden nur dann nicht in die Berechnung der Nutzfläche einbezogen, wenn sie nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt aufgrund des **behördlich genehmigten Bauplanes**. Ist das nicht möglich oder weicht der Bauplan um mehr als drei Prozent vom Naturmaß ab, wird die Nutzfläche nach dem Naturmaß errechnet.

### **Nutzwertfestsetzung - Parifizierung**

Der Nutzwert ist eine Maßzahl und drückt das **Verhältnis eines Wohnungseigentumsobjektes** zu den **anderen Wohnungseigentumsobjekten** derselben Liegenschaft aus. Er wird berechnet aus der Nutzfläche des Objektes und allfälliger Zu- und Abschläge für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften, das sind etwa die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder eine bessere Grundrissgestaltung als andere Objekte des Hauses.

Ermittelt werden die Nutzwerte aufgrund eines **Gutachtens** eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen. Auf Antrag erfolgt eine davon **abweichende Nutzwertfestsetzung** durch das Gericht oder die Schlichtungsstelle insbesondere dann, wenn

- das Gutachten **gegen zwingende Grundsätze** der Nutzwertberechnung **verstößt**
- das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um **mehr als 3 %** von den tatsächlichen Gegebenheiten **abweicht**
- sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes durch eine abweichende Bauführung um **mehr als 3 % ändert**
- sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes nach Bauende durch **Bauvorgänge auf der Liegenschaft** wesentlich **ändert**
- sich die Nutzwerte durch **Änderungen benachbarter Wohnungseigentumsobjekte ändern**
- sich die Nutzwerte durch **Übertragung von Zubehörobjekten ändern**

Eine Neufestsetzung der Nutzwerte kann aber auch ohne Gericht oder Schlichtungsstelle insofern erfolgen, indem ein **neues Nutzwertgutachten** eingeholt wird und **alle Wohnungseigentümer** den Ergebnissen dieses Gutachtens **öffentlich beglaubigt** und **schriftlich** zustimmen.

### **Miteigentumsanteile - Mindestanteil**

Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ist entscheidend dafür, wie hoch der **Miteigentumsanteil** eines Wohnungseigentümers **an der Liegenschaft** sein muss. Dieser Miteigentumsanteil wird **Mindestanteil** genannt und ist zum Erwerb des Wohnungseigentums notwendig. Der Mindestanteil an der Liegenschaft ist **mit dem Wohnungseigentum untrennbar** verbunden und darf nur im Fall einer Eigentümerpartnerschaft geteilt werden. Die Summe aller Mindestanteile muss gleich hoch sein wie die Summe aller Nutzwerte.

Erfolgt eine **Neufestsetzung der Nutzwerte**, kann das im Grundbuch durch einfache **Berichtigung** erfolgen, wenn es bei **keinem** der Miteigentumsanteilen zu einer Änderung von **mehr als 10 %** kommt. Eine derartige Berichtigung kann jeder von der Änderung betroffene Miteigentümer betragen, die Zustimmung der anderen Miteigentümer ist nicht erforderlich.

Ist allerdings noch gar kein Wohnungseigentum begründet oder kommt es bei einem der Miteigentümer zu einer Änderung von **mehr als 10 %** müssen die **Miteigentümer Anteile übernehmen bzw. übertragen**, sodass jedem Miteigentümer derjenige Mindestanteil zukommt, der seinem Objekt entspricht.

Ändert sich zwar bei mindestens einem Miteigentümer sein Anteil um mehr als 10 %, bei den anderen Miteigentümern aber unter 10 %, ist eine **Kombination aus Berichtigung und Übertragung** zulässig.

Wird für die übernommenen Miteigentumsanteile nicht ausdrücklich vereinbart, dass dies

unentgeltlich erfolgt, muss dafür ein **angemessenes Entgelt** gezahlt werden. Die Kosten für die Übertragung muss derjenige Miteigentümer zahlen, dem ein Anteil übertragen wird.

### **Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt**

Grundsätzlich hat der **Wohnungseigentümer** das ausschließliche Nutzungsrecht an seinem Wohnungseigentumsobjekt und kann vorbehaltlich allfälliger baubehördlicher Genehmigungen **auf seine Kosten Änderungen** vornehmen.

Kann es dabei allerdings zur **Schädigungen des Hauses** oder zur Beeinträchtigung **schutzwürdiger Interessen der anderen** Wohnungseigentümer kommen, sind derartige Änderungen nur mit **Zustimmung** der anderen Wohnungseigentümer erlaubt. Dasselbe gilt, wenn das **äußere Erscheinungsbild** des Hauses beeinträchtigt wird oder eine **Gefahr für die Sicherheit** von Personen, des Hauses oder anderer Sachen entstehen kann.

Werden für eine derartige Änderung auch **allgemeine Teile der Liegenschaft** beansprucht, muss diese Änderung darüber hinaus entweder einem **wichtigen Interesse** des Wohnungseigentümers dienen oder der **Übung des Verkehrs** entsprechen.

**Wesentliche Änderungen**, für die eine **Zustimmung** der anderen Wohnungseigentümer notwendig ist, sind etwa der Einbau einer zweiten Eingangstür, die Errichtung eines Wintergartens oder die Errichtung einer Terrasse auf einem Flachdach. Die Zustimmung der anderen Eigentümer ist ebenfalls für eine Umwidmung notwendig, etwa die Umwidmung einer Wohnung in eine Arztpraxis oder die Umwidmung eines Verkaufsraumes in ein Restaurant.

Folgenden Änderungen (vorbehaltlich einer allfällig damit verbundenen Baugenehmigung) **müssen** die anderen Wohnungseigentümer jedoch immer **zustimmen**:

- dem Einbau einer **Wasserentnahmestelle** oder eines **Klosetts** in der Wohnung
- der Errichtung von **Strom-, Gas-, Wasserleitungen**
- der Errichtung von **Telefonleitungen**
- der Errichtung von **Beheizungsanlagen** und Ähnlichem
- der Anbringung von **Anlagen für Hörfunk- und Fernsehempfang** und Multimedia-dienste, wenn ein Anschluss an bestehende Einrichtungen nicht möglich oder zumutbar ist.

Werden für derartige Änderungen auch **Objekte der anderen Wohnungseigentümer** beansprucht, muss der betroffene Eigentümer die Änderung nur zulassen, wenn sie **keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung** seines Objektes zur Folge hat und ihm bei Interessensabwägung auch **zumutbar** ist.

Notwendig ist die **Zustimmung jedes einzelnen Wohnungseigentümers**, ein Beschluss durch die Eigentümergeinschaft ist nicht ausreichend. Auch ein Verwalter ist nicht berechtigt, derartige Zustimmungen zu geben. Verweigern die Wohnungseigentümer allerdings ihre Zustimmung, kann diese eventuell durch eine **Genehmigung des Gerichtes** ersetzt werden.

**Ohne Zustimmung** der anderen Wohnungseigentümer dürfen unwesentliche Veränderungen, wie etwa die Entfernung einer nichttragenden Innenwand oder der Einbau eines Ofens, vorgenommen werden.

### **Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers**

Der Wohnungseigentümer muss **auf seine Kosten** sein **Objekt** und die damit verbundenen

**Einrichtungen** warten und instand halten, so dass die anderen Eigentümer keinerlei Nachteil haben. Dazu gehören insbesondere Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Heizungs- und Sanitäreinrichtungen.

Der Wohnungseigentümer muss ein **Betreten** und die **Benützung** seines Objektes zulassen, wenn dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und zur Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist. Für vermögensrechtliche Nachteile muss der Eigentümer von der Eigentümergemeinschaft angemessen **entschädigt** werden.

### **Allgemeine Teile der Liegenschaft und Benützungsregelung**

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind für die **allgemeine Benützung** vorgesehen, das sind etwa Stiegenhaus, Gang, Fassade, Aufzug oder Gemeinschaftsgarten. Liegt keine Benützungsregelung vor, haben alle Wohnungseigentümer das Recht, diese allgemeinen Teile der Liegenschaft **gleichermaßen zu nutzen**.

Alle Wohnungseigentümer gemeinsam können jedoch über die Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft eine schriftliche **Benützungsregelung** treffen. Notwendig ist die **Zustimmung jedes einzelnen Wohnungseigentümers**, ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft ist nicht ausreichend. Auch ein Verwalter ist nicht berechtigt, derartige Benützungseinbarungen zu treffen.

Darüber hinaus kann jeder einzelne Wohnungseigentümer eine **gerichtliche Benützungsregelung** oder aus wichtigen Gründen eine **Abänderung** der bestehenden Regelung beantragen. Eine Benützungsregelung kann auch ins Grundbuch eingetragen werden.

## Eigentümergeinschaft und Verwalter

### **Eigentümergeinschaft**

Die Eigentümergemeinschaft wird aus **allen Wohnungseigentümern gemeinsam** gebildet und dient ausschließlich der **Verwaltung der Liegenschaft**. Sie ist eine **juristische Person** mit einem bestimmten, genau definierten Handlungsumfang. Sie kann in Verwaltungsangelegenheiten der Liegenschaft, und nur in diesen, Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen, klagen und geklagt werden. Für sie betreffende Handlungen ist ein **Vertreter** notwendig.

Wurde ein **Verwalter** bestellt, **vertritt dieser** und nur dieser die Eigentümergemeinschaft. In Angelegenheiten zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft wird sie von der Mehrheit der Wohnungseigentümer vertreten. In einem von der Kollision betroffenen Geschäftsbereich vertritt die Eigentümergemeinschaft der Eigentümervertreter.

Wurde **kein Verwalter** bestellt, vertritt die **Mehrheit der Wohnungseigentümer** die Eigentümergemeinschaft. Wurde ein vorläufiger Verwalter bestellt, dann dieser und nur dieser.

### **Bestellung eines Verwalters, Beendigung**

In der Regel **bestellt die Eigentümergemeinschaft** durch **einfachen Mehrheitsbeschluss** eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter, mit der ein Verwaltervertrag abgeschlossen wird. Auf Antrag kann auch eine Bestellung über das Gericht erfolgen. Ein Verwaltervertrag kann auf **unbestimmte Zeit** oder beliebig **befristet** abgeschlossen werden. Wird er auf bestimmte Zeit abgeschlossen und darüber hinaus stillschweigend verlängert, gilt das als Verlängerung auf unbestimmte Zeit.

**Name und Anschrift** des Verwalters müssen im **Grundbuch** ersichtlich gemacht werden. Nach Auflösung eines Verwaltungsvertrages ist die Löschung zu veranlassen.

Wurde ein Verwaltervertrag auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen, kann dieser sowohl von der Eigentümergeinschaft als auch vom Verwalter mit **dreimonatiger Kündigungsfrist** zum Ende einer Abrechnungsperiode, daher in der Regel **zum 31.12.**, gekündigt werden.

Ein Verwaltungsvertrag auf **bestimmte**, aber **mehr als dreijährige Zeit**, kann sowohl von der Eigentümergeinschaft als auch vom Verwalter erstmals **nach** Ablauf von **drei Jahren** mit **dreimonatiger Kündigungsfrist** ohne Angabe von Gründen zum Ende einer Abrechnungsperiode, daher in der Regel **zum 31.12.**, gekündigt werden.

Aus **wichtigen Gründen** kann ein Verwaltervertrag **jederzeit** von der Eigentümergeinschaft gekündigt werden. Bei **grober Pflichtverletzung** durch den Verwalter kann er auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom **Gericht** aufgelöst werden.

### **Aufgaben des Verwalters**

Der Verwalter muss die **gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer** wahren und die **Weisungen der Mehrheit** der Wohnungseigentümer befolgen, außer diese sind gesetzeswidrig.

Der Verwalter führt die Verwaltung der Liegenschaft durch, das heißt die **ordnungsgemäße Erhaltung und Betreuung** der Liegenschaft. Er **vertritt** die Eigentümergeinschaft **unbeschränkt nach außen**, dazu kann er auch einen Rechtsanwalt oder Notar bestellen. Gegenüber der Eigentümergeinschaft ist er allerdings ohne gesonderten Beschluss nur zu Angelegenheiten der **ordentlichen Verwaltung** berechtigt und verpflichtet, Angelegenheiten der **außerordentlichen Verwaltung** darf er nur aufgrund eines **Mehrheitsbeschlusses** der Wohnungseigentümer durchführen.

Bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode, das ist in der Regel der **31.12. eines jeden Jahres**, muss der Verwalter eine **Vorausschau** erstellen. Dies muss den Wohnungseigentümern sowohl durch **schriftliche Übersendung** als auch durch **Hausanschlag** zukommen.

Diese muss beinhalten

- die in absehbarer Zeit **notwendigen**, über die **laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten**
- die in absehbarer Zeit geplanten **Verbesserungsarbeiten**
- die dafür erforderlichen Beiträge zur **Rücklage**
- **sonst vorhersehbare Aufwendungen**, vor allem Bewirtschaftungskosten
- die sich daraus ergebenden **Vorauszahlungen**

Will der Verwalter ein Rechtsgeschäft, etwa einen Auftrag, mit jemandem abschließen, zu dem er ein **familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis** hat, muss er die Wohnungseigentümer darüber informieren.

Für **Erhaltungsarbeiten**, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für **größere Verbesserungsarbeiten**, muss er mindestens **drei Angebote** einholen.

Ist ein Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungen für die Aufwendungen für die Liegen-

schaft im **Rückstand**, muss der Verwalter diese **einmahnen** und allenfalls innerhalb von 6 Monaten ab Fälligkeit einklagen.

Alle **Ein- und Auszahlungen**, die die Eigentümergemeinschaft betreffen, müssen über ein **Eigenkonto** der Eigentümergemeinschaft oder ein **Anderkonto** durchgeführt werden. Diese Konten müssen für jeden Wohnungseigentümer einsehbar sein. Die Führung eines gemeinsamen Kontos für mehrere Liegenschaften ist unzulässig.

Jeder Wohnungseigentümer, der dies verlangt, muss vom Verwalter über den **Inhalt des Verwaltungsvertrages**, insbesondere über das vereinbarte **Honorar** und den **Leistungsumfang**, informiert werden.

Erfolgte eine **schriftliche Abstimmung**, muss der Verwalter auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer über das **Stimmverhalten** der anderen Wohnungseigentümer Auskunft geben.

Bei **grober Pflichtverletzung** durch den Verwalter kann die Eigentümergemeinschaft eine **Reduzierung des Verwalterhonorars** verlangen. Zusätzlich stehen allfällige Schadenersatzansprüche zu.

### **Eigentümerversorger**

Einer der Wohnungseigentümer kann für **höchstens zwei Jahre** von der Eigentümergemeinschaft zum Eigentümerversorger bestellt werden, eine Wiederbestellung ist aber zulässig. Der Eigentümerversorger vertritt die Eigentümergemeinschaft **nur**

- **gegenüber dem Verwalter**, wenn der Verwalter die Angelegenheiten der Gemeinschaft wegen „widerstreitender eigener Interessen“ nicht wahrnehmen kann
- **gegenüber Dritten** in dem von der Interessenskollision betroffenen Geschäftsbereich

Der Eigentümerversorger muss die **Weisungen der Mehrheit** der Wohnungseigentümer befolgen, außer diese sind gesetzeswidrig. Im Rahmen seiner Befugnisse darf er auch einen Rechtsanwalt oder Notar bestellen.

**Name und Anschrift** des Eigentümerversorgers müssen im **Grundbuch** ersichtlich gemacht werden. Nach Ende der Bestellung muss dies wieder gelöscht werden.

### **Beschlüsse und Abstimmung der Eigentümergemeinschaft**

**Jeder Wohnungseigentümer** hat das Recht, an den Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft **teilzunehmen**. Dieses Recht kann auch vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

**Beschlüsse** der Eigentümergemeinschaft können entweder in der **Eigentümerversammlung** oder im **Umlaufweg** gefasst werden. Damit ein Beschluss wirksam wird, ist jedoch immer Voraussetzung, dass die Wohnungseigentümer **Gelegenheit** hatten, sich **über den Beschlussgegenstand zu äußern**, auch wenn sie es tatsächlich nicht taten. An eine bereits abgegebene Erklärung sind die Wohnungseigentümer solange nicht gebunden, solange noch nicht alle die Gelegenheit hatten, sich zu äußern.

Die **Stimmenmehrheit** richtet sich nach dem **Verhältnis der Miteigentumsanteile** und nicht nach der Anzahl der Personen. Für einen Mehrheitsbeschluss ist daher die Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der grundbücherlichen Anteile an der

Liegenschaft inne haben, notwendig. Bei Stimmgleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die Entscheidung des Gerichtes beantragen.

Die Wohnungseigentümer können ihr Stimmrecht entweder **persönlich** oder durch einen **Vertreter** ausüben. Hat der Vertreter keine schriftliche Vollmacht, die im übrigen höchstens drei Jahre alt sein darf, ist sein Handeln nur gültig, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich innerhalb von 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

Ein Wohnungseigentümer hat **kein Stimmrecht** bei einer Abstimmung, bei der es um ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit mit ihm selbst oder mit jemandem, zu dem er ein familiäres oder wirtschaftliches Nahverhältnis hat, geht.

**Alle Beschlüsse** der Eigentümergemeinschaft müssen an einer **deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen und** jedem einzelnen **Wohnungseigentümer schriftlich übermittelt** werden. In dem übersendeten Beschluss muss darauf hingewiesen werden, dass für den Beginn der Anfechtungsfrist der Zeitpunkt des Anschlages im Haus entscheidend ist. Ebenfalls angegeben werden muss der Tag des Anschlages und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist.

Grundsätzlich erfolgt die Übermittlung der Beschlüsse an die Wohnungseigentümer im Postweg an die **Wohnungseigentumsadresse**, jeder Wohnungseigentümer kann aber eine **elektronische Übermittlung** verlangen.

**Innerhalb eines Monats** ab Anschlag eines Beschlusses über Angelegenheiten der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung kann jeder Wohnungseigentümer diesen bei **Gericht** wegen

- **formeller Mängel**
- **Gesetzwidrigkeit** oder
- **Fehlens** der erforderlichen **Mehrheit**

anfechten.

### **Eigentümerversammlung**

Eine Eigentümerversammlung muss **alle zwei Jahre** durch den **Verwalter** einberufen werden, und zwar auch dann, wenn es keine besonderen Besprechungspunkte gibt. Abweichende Zeiträume können vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile beschlossen werden. Der Tag und der Zeitpunkt der Eigentümerversammlung muss so gewählt werden, dass möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können.

Zusätzlich dazu können mindestens **drei Wohnungseigentümer**, die zusammen mindestens **ein Viertel der Anteile** haben, **jederzeit** vom Verwalter die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen. Dies muss schriftlich und unter Angabe eines wichtigen Grundes erfolgen.

Mindestens **zwei Wochen** vor der Eigentümerversammlung muss jeder Wohnungseigentümer schriftlich über den **Termin** informiert und die zur Beschlussfassung anstehenden **Gegenstände** bekanntgegeben werden. Die Information muss an einer **deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen** werden **und jedem einzelnen Wohnungseigentümer schriftlich** übermittelt werden.

Über die Eigentümerversammlung muss der Verwalter ein **Protokoll** anfertigen, in dem zumindest die Teilnehmer, die Abstimmungsergebnisse und die gefassten Beschlüsse angeführt sind. Dieses Protokoll muss **jedem Wohnungseigentümer schriftlich** übermittelt **und** an einer **deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen** werden. Ergab eine Abstimmung keine Mehrheit für oder gegen einen Vorschlag, muss der Verwalter diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht bei der Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten waren, gleichzeitig mit der Übersendung des Protokolls auffordern, sich dazu innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern.

### **Gemeinschaftsordnung**

**Alle Wohnungseigentümer gemeinsam** können eine Vereinbarung treffen

- über die Einrichtung bestimmter **Funktionen** in der Eigentümerversammlung, etwa einer Hausvertrauensperson sowie
- über die **Willensbildung**.

Eine derartige Vereinbarung muss **schriftlich** abgeschlossen werden und darf den gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht widersprechen. Wohnungseigentümer, die eine derartige Funktion erhalten, können allerdings keine Vertretungsbefugnis übertragen bekommen. Die Eintragung einer derartigen Vereinbarung ins **Grundbuch** ist möglich.

Verwaltung der Liegenschaft

### **Ordentliche Verwaltung**

Über Angelegenheiten der Ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft entscheidet grundsätzlich die **einfache Mehrheit** der Wohnungseigentümer entsprechend ihrer **Miteigentumsanteile**. Ist ein Verwalter bestellt, darf kein Miteigentümer eigenmächtig Verwaltungshandlungen vornehmen. Der **Verwalter** darf in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung **entscheiden**, er kann aber auch eine Beschlussfassung durch die Mehrheit der Eigentümer herbeiführen.

**Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung** sind vor allem:

- die ordnungsgemäße **Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft**, einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck des Hauses nicht hinausgehen sowie die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt, das sind besonders
  - Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der **allgemeinen Teile des Hauses**
  - Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der **Wohnungseigentumsobjekte**, wenn es sich um die Behebung von **ernsten Schäden des Hauses** handelt, wie etwa Schäden an der Bausubstanz, an Außenfenstern, Türen, Terrassen, Balkonen oder Durchfeuchtungsschäden sowie Schimmel
  - Erforderliche Arbeiten zur **Aufrechterhaltung** des Betriebes von bestehenden **Gemeinschaftsanlagen**, wie Aufzüge, Waschküche etc. Dies entfällt, wenn alle Wohnungseigentümer für die gesamte Dauer auf die Benützung verzichten.
  - Neueinführung oder Umgestaltung, die aufgrund **öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen** vorzunehmen sind
  - Energiesparende Maßnahmen

- Die Installation und die Miete von technisch geeigneten **Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung**
- die Bildung einer angemessenen **Rücklage** und die Festsetzung ihrer Höhe
- die Aufnahme eines **Darlehens** zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten, wenn eine Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung notwendig ist und in mehr als einjährigen Abständen zu wiederholen ist
- die angemessene **Versicherung** der Liegenschaft
- die Bestellung eines **Verwalters** und die Auflösung eines Verwaltervertrages
- die Bestellung und Abberufung eines **Eigentümerversetzers**
- die Erlassung und Änderung einer **Hausordnung**
- die **Vermietung** von allgemeinen Teilen der Liegenschaft an jemanden, der nicht Wohnungseigentümer ist, wenn diese Teile abgedockert benützt werden können, sowie die Kündigung derartiger Mietverträge

Stehen **Kfz-Abstellplätze nicht im Wohnungseigentum**, können Mietverträge darüber mit einer **dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt** werden, wenn ein Wohnungseigentümer diesen Abstellplatz benötigt. Besteht allerdings dieser Mietvertrag mit einem der Wohnungseigentümer, gilt das nur nach Interessensabwägung und nur dann, wenn er mehr als einen Abstellplatz gemietet hat.

**Jeder Wohnungseigentümer** muss sofort den Verwalter über **Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft** sowie **ernste Schäden des Hauses in seinem Wohnungseigentumsobjekt** verständigen. Bei **Gefahr in Verzug** kann jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der anderen die notwendigen **Abwehrmaßnahmen** treffen.

### **Außerordentliche Verwaltung**

Alle Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die **über** die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung **genannten hinausgehen**, dürfen nur mit Beschluss der **Mehrheit der Wohnungseigentümer** (gerechnet nach Anteilen) durchgeführt werden. Das gilt auch dann, wenn ein Verwalter bestellt wurde.

Unter derartige Veränderungen fallen etwa **nützliche Verbesserungen** oder sonstige **bauliche Veränderungen**, die **über die Erhaltung hinausgehen**. Jeder der überstimmten Miteigentümer kann bezüglich derartiger Angelegenheiten innerhalb von drei Monaten bei **Gericht** einen Antrag auf **Aufhebung** des Mehrheitsbeschlusses stellen. Wurde ein Wohnungseigentümer jedoch über die geplante Beschlussfassung gar nicht verständigt, beträgt diese Frist sechs Monate. Sie beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus.

Ein derartiger Mehrheitsbeschluss muss vom Gericht **aufgehoben** werden, wenn

- der **Antragsteller** durch die Veränderung **übermäßig beeinträchtigt** werden würde oder
- die **Kosten** für die Veränderung **nicht aus der Rücklage** bezahlt werden können, wobei schon absehbare Erhaltungsarbeiten berücksichtigt werden müssen.

**Nicht aufgehoben** wird ein derartiger Mehrheitsbeschluss allerdings dann, wenn die **Mehrheit** entweder die **gesamten Kosten** oder den nicht gedeckten Kostenanteil übernimmt oder die Verbesserung **eindeutig vorteilhaft für alle Wohnungseigentümer** ist. Ebenfalls nicht aufgehoben wird der Beschluss dann, wenn nur der Antragsteller beeinträchtigt wird und das **finanziell ausgeglichen** werden kann. Das Gericht setzt einen Entschädigungsbetrag fest.

Alle anderen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung, die **nicht** Veränderungen an den **allgemeinen Teilen der Liegenschaft** betreffen, müssen **einstimmig** beschlossen werden. In den meisten Fällen kann eine allfällige fehlende Zustimmung der Minderheit durch Entscheidung des Gerichtes ersetzt werden.

### **Rechte jedes einzelnen Wohnungseigentümers**

**Jeder einzelne Wohnungseigentümer** kann bei **Gericht** eine Entscheidung beantragen, dass

- **ordnungsgemäße Erhaltungsarbeiten** an den allgemeinen Teile der Liegenschaft innerhalb angemessener Frist **durchgeführt** werden
- eine angemessene **Rücklage** gebildet wird oder die bestehende Rücklage erhöht oder gesenkt wird
- ihm **Ratenzahlung** bezüglich der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten gewährt wird
- eine angemessene **Feuerversicherung** und **Haftpflichtversicherung** abgeschlossen wird
- dem **Verwalter** die **Erfüllung seiner Aufgaben** aufgetragen wird
- ein **Verwaltervertrag** wegen grober Pflichtverletzung durch den Verwalter **aufgelöst** wird
- ein **Verwalter** oder ein vorläufiger Verwalter **bestellt** wird
- Bestimmungen der **Hausordnung** aufgehoben werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder die ihm unzumutbar sind
- die Unwirksamkeit von Bestimmungen der **Gemeinschaftsordnung** festgestellt wird
- ein **Mietvertrag über einen Kfz-Abstellplatz**, den er selbst benötigt, **gekündigt** wird

### **Kosten und ihre Aufteilung auf die Wohnungseigentümer**

**Sämtliche Kosten** für die Liegenschaft sowie die **Beiträge zur Rücklage** tragen alle **Miteigentümer** entsprechend dem **Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile**. Es kann allerdings durch (gemeinsame) Vereinbarung aller Wohnungseigentümer ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart werden, dies muss immer schriftlich erfolgen. Eine Änderung des Aufteilungsschlüssels durch den Verwalter ist nicht zulässig.

Sind jedoch **einzelne Kosten** vom **Verbrauch abhängig** und kann der jeweilige Anteil der einzelnen Wohnungseigentümer mit vernünftigem finanziellem Aufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden, kann eine **Kostentragung nach Verbrauchsanteilen** festgelegt werden. Für diesen Beschluss ist die Mehrheit von **zwei Drittel** der Wohnungseigentümer nach Anteilen notwendig.

Können bei **Gemeinschaftsanlagen** die Energiekosten den Benützern zugerechnet werden, kann festgelegt werden, dass diese **Energiekosten pauschal**, etwa durch einen Münzautomaten, eingehoben werden. Für diesen Beschluss ist die **einfache Mehrheit** der Wohnungseigentümer **nach Anteilen** notwendig.

Auf Antrag eines Wohnungseigentümers kann der **Aufteilungsschlüssel** vom **Gericht** neu festgesetzt werden. Dies ist dann möglich, wenn entweder die Nutzungsmöglichkeiten erheblich unterschiedlich sind (beispielsweise bei einem Aufzug) oder wenn sich die Nutzungsmöglichkeiten seit der Vereinbarung eines Aufteilungsschlüssels wesentlich geändert haben.

Ebenfalls auf Antrag eines Wohnungseigentümers kann vom **Gericht** eine abweichende **Abrechnungseinheit** festgelegt werden, womit die Aufteilung einer Liegenschaft in mehrere

Abrechnungseinheiten gemeint ist. Das ist dann möglich, wenn auf der Liegenschaft entweder mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte sind oder wenn eine gesondert abzurechnende Anlage vorhanden ist. Das ist etwa bei Waschküchen oder Personenaufzügen der Fall. Ebenfalls festgelegt werden können für diesen Bereich abweichende **Abstimmungserfordernisse**.

Abweichende Aufteilungsschlüssel, abweichende Abrechnungseinheiten und abweichende Abstimmungseinheiten können im **Grundbuch** ersichtlich gemacht werden.

Gibt es keine anderslautende Vereinbarung, müssen die **Vorauszahlungen** für die Kosten für die Liegenschaft, insbesondere Betriebskostenakonti und Rücklagenbeiträge, am **Fünften eines jeden Kalendermonates** bezahlt werden.

### **Rücklage**

Für **künftige Aufwendungen** muss **zwingend** eine **Rücklage** gebildet werden. Der Betrag wird entsprechend der voraussichtlichen Entwicklung festgesetzt, jeder Wohnungseigentümer muss seinen Beitrag **entsprechend seiner Anteile bezahlen**. Gibt es keine anderslautenden Vereinbarungen, müssen die Rücklagenbeiträge am **Fünften eines jeden Kalendermonats** gezahlt werden.

Die Rücklage muss auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren **Eigenkonto** der Eigentümergemeinschaft oder auf einem **Anderkonto** zinsbringend angelegt werden. Wird ein Verwaltungsvertrag beendet, muss der bisherige Verwalter sofort eine Abrechnung der Rücklage erstellen und den Überschuss an den neuen Verwalter überweisen.

### **Verteilung von Einnahmen**

Einnahmen aus einem **Wohnungseigentumsobjekt** gehören dem **Wohnungseigentümer alleine**.

Einnahmen aus den **allgemeinen Teilen der Liegenschaft** gehören **allen Wohnungseigentümern** dem **Verhältnis ihrer Anteile entsprechend**. Wurde allerdings ein abweichender Aufteilungsschlüssel für die Kosten der Errichtung allgemeiner Teile vereinbart, kann dieser Aufteilungsschlüssel auch für die Aufteilung der Erträge aus diesen allgemeinen Teilen einvernehmlich von allen Wohnungseigentümern festgelegt werden.

### **Abrechnung**

Die **Abrechnungsperiode** ist grundsätzlich das **Kalenderjahr**. Eine davon abweichende Abrechnungsperiode kann entweder durch einstimmige schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgelegt werden. Dazu ist der Antrag eines Wohnungseigentümers erforderlich. Eine abweichende Abrechnungsperiode kann im **Grundbuch** ersichtlich gemacht werden.

Innerhalb von **sechs Monaten nach Ende** der Abrechnungsperiode, daher in der Regel bis 30.6., muss **jedem Wohnungseigentümer** eine Abrechnung **schriftlich übermittelt** werden, ein Anschlag im Haus ist nicht erforderlich. Die Wohnungseigentümer können in die **Belege einsehen** und auf ihre Kosten **Kopien** anfertigen lassen.

Die Grundsätze einer ordentlichen Abrechnung sind:

- Die Gebarung des Verwalters muss aufgrund der Abrechnung auf ihre **Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit** und **Zweckmäßigkeit** überprüft werden können

- **Einnahmen** und **Ausgaben** müssen detailliert aufgelistet sein
- Bei jedem einzelnen Rechtsgeschäft müssen **Vertragspartner** und **Leistung** klar erkennbar sein
- **Belege** müssen **nummeriert** werden
- **Abkürzungen** müssen **erklärt** werden

Kommt der **Verwalter** der Verpflichtung zur Abrechnung nicht nach, in dem er

- die **Abrechnung nicht gehörig** legt
- die **Einsicht in die Belege verweigert**
- die geforderten **Kopien** trotz Kostenersatz **nicht anfertigt**,

kann jeder Wohnungseigentümer bei **Gericht** einen diesbezüglichen Antrag stellen. Das Gericht trägt dem Verwalter die **ordnungsgemäße Durchführung** auf, eine **Geldstrafe bis zu 6.000,- Euro** wird vom Gesetz angedroht. Diese Geldstrafe wird auch verhängt, wenn der Verwalter dem gerichtlichen Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entspricht, sie kann auch wiederholt verhängt werden. Ist die Abrechnung lediglich inhaltlich unrichtig, stellt das Gericht die Unrichtigkeit fest und setzt den sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrag fest.

Ergibt sich aus der Abrechnung für einen Wohnungseigentümer ein **Überschuss**, wird dieser Betrag auf seine künftigen **Vorauszahlungen gutgeschrieben**. Ergibt sich eine **Nachzahlung**, muss diese **innerhalb von zwei Monaten** ab Rechnungslegung bezahlt werden. Anderslautende Vereinbarungen oder Beschlüsse sind möglich.

Darüber hinaus muss der Verwalter den Wohnungseigentümern spätestens bis 30.6. eine ordentliche und richtige **Abrechnung** über die **Heizkosten und Warmwasserkosten** nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz erstellen.

Grundbuch

### Allgemeines über das Grundbuch

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und den Hilfseinrichtungen. Es wird immer von demjenigen **Bezirksgericht** geführt, in dessen Sprengel sich die **Liegenschaft befindet**.

Für jede Katastralgemeinde wird ein eigenes **Hauptbuch** geführt, alle Eintragungen erfolgen nach Liegenschaften und nicht nach Personen. Das Hauptbuch besteht aus **Grundbuchseinlagen**, wobei jede Grundbuchseinlage eine bestimmte Einlagezahl (EZ) hat. Jede Grundbuchseinlage wiederum enthält den jeweiligen **Grundbuchskörper**, der aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen kann. Jedes Grundstück hat eine **Grundstücksnummer**.

### Bestandteile des Grundbuches

Jede Grundbuchseinlage besteht aus drei Blättern:

#### A-Blatt

Das A-Blatt ist das **Gutsbestandsblatt**. Es enthält den Namen der Katastralgemeinde, die Einlagezahl und die nähere Bezeichnung der Liegenschaft, also meist die Adresse. Im A1-Blatt werden die einzelnen **Grundstücke**, meist ihre Flächen sowie ihre Benützungsort eingetrag-

tragen. Im A2-Blatt sind alle **Rechte**, wie Servitute sowie öffentlich rechtliche Beschränkungen eingetragen.

#### B-Blatt

Im B-Blatt werden alle **Eigentümer** mit Adressen und ihre **Miteigentumsanteile** eingetragen. Weiters eingetragen sind alle etwaigen Beschränkungen, die diese Personen betreffen, wie Minderjährigkeit, aber auch allfällige einzelne Miteigentümer betreffende Belastungs- und Veräußerungsverbote.

#### C-Blatt

Im C-Blatt sind alle **Lasten**, die die Liegenschaft betreffen, eingetragen. Das sind etwa Vorkaufsrechte, aber vor allem Hypotheken.

Alle Urkunden, die Grundlage für eine Eintragung ins Grundbuch waren, sind in der **Urkundensammlung** aufbewahrt.

Die **Hilfseinrichtungen** des Grundbuches sind die Grundbuchsmappe, das ist ein Abdruck des Katasterplanes, sowie das Eigentümerverzeichnis und das Grundstücksverzeichnis.

#### Arten der Grundbuchseintragung

Ist bereits ein Grundbuchsgesuch eingebracht, aber **noch keine Eintragung** erfolgt, findet sich an der entsprechenden Stelle der Vermerk „**Plombe**“.

Mit einer **Einverleibung** erfolgt der unbedingte Erwerb, die Übertragung oder Beschränkung von Rechten. Die Zustimmung zum Eigentumserwerb und dessen Eintragung erfolgt durch die sogenannte **Aufsandungserklärung** des bisherigen Eigentümers.

Wird ein Recht nur bedingt erworben, d.h. erst dann, wenn eine bestimmte Bedingung erfüllt ist, erfolgt eine **Vormerkung**.

Die Eintragung rechtlich erheblicher Verhältnisse erfolgt durch die **Anmerkung**. Derjenige, der die Originalurkunde des Beschlusses über die Anmerkung in Händen hält, kann ein Jahr lang sein Recht in das Grundbuch eintragen lassen.

#### Prinzipien des Grundbuches

Das **Antragsprinzip** besagt, dass Eintragungen ins Grundbuch in der Regel nur auf Antrag erfolgen.

Durch den **Eintragungsgrundsatz** wird ausgedrückt, dass Rechte an unbeweglichen Sachen nur durch eine Eintragung ins Grundbuch begründet werden können. Eine Ausnahme davon bildet etwa die Einantwortung im Erbfall, da bereits dadurch Eigentum erworben wird.

Das **Publizitätsprinzip** besagt, dass jedermann in das Grundbuch einsehen und Abschriften verlangen kann. Jedermann kann darauf vertrauen, dass die Eintragungen im Grundbuch richtig sind.

Mit dem **Rangprinzip** wird festgelegt, dass Grundbuchseintragungen immer in der Reihenfolge ihres Einlangens bei Gericht erfolgen. Auch Ansprüche, zu deren Besicherung eine Hypothek eingetragen wurde, werden streng der Reihe ihre Eintragung nach befriedigt. Ausgenommen davon ist das Vorzugspfandrecht der Wohnungseigentümergeinschaft für Forderungen gegen einzelne Miteigentümer, die beispielsweise ihren Verbindlichkeiten in Zusam-

menhang mit der Verwaltung der Liegenschaft nicht nachgekommen sind.

Das **Spezialitätsprinzip** besagt, dass Belastungen grundsätzlich mit einem ganz bestimmten Betrag eingetragen werden müssen. Eine Ausnahme davon sind die Höchstbetragshypotheken, bei denen der durch eine Eintragung abgesicherte Betrag bis zur vollen Höhe ausgeschöpft werden kann.

Mit dem **Legalitätsprinzip** wird ausgedrückt, dass Eintragungen ins Grundbuch immer nur auf Grund der vorgelegten Urkunden erfolgen dürfen. Eine inhaltliche Überprüfung darf nicht stattfinden.