

MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Rechtsvergleich des österreichischen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002)
mit dem schweizerischen Stockwerkeigentum (Art. 712a-t ZGB) in Bezug auf Be-
gründung und Verwaltung

verfasst von | submitted by

Ing. Karla Strobl MSc

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2026

Studienkennzahl lt. Studienblatt |
Degree programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt | Post-
graduate programme as it appears on the stu-
dent record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner LL.M.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis.....	V
1. Einleitung	1
1.1. Ausgangslage.....	1
1.2. Herleitung der Forschungsfrage und Hypothese	2
1.3. Methodisches Vorgehen	3
2. Generelle Gegenüberstellung Österreich und Schweiz.....	3
2.1. Eigentumsverhältnis	3
2.1.1. Österreich.....	3
2.1.2. Schweiz	4
2.2. Immobilienerwerb	4
2.2.1. Österreich.....	4
2.2.2. Schweiz.....	5
3. Das österreichische Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002).....	6
TEIL I – Begründung von Wohnungseigentum.....	6
3.1. Grundsatz des Wohnungseigentums.....	6
3.2. Voraussetzungen zur Begründung.....	6
3.3. Einverleibung ins Grundbuch.....	7
3.4. Bestandteile des Wohnungseigentums	8
3.4.1. Wohnungseigentumsobjekte	9
3.4.2. Zubehör-Wohnungseigentum.....	9
3.4.3. Allgemeine Teile der Liegenschaft.....	10
3.4.4. Benützungsregelung.....	11
3.5. Nutzwertgutachten / Parifizierung.....	11
3.5.1. Nutzfläche	11
3.5.2. Nutzwert.....	12
3.5.3. Ermittlung des Nutzwertes.....	13
3.6. Eigentum an Wohnungseigentum / Eigentümerpartnerschaft	15
TEIL II - Verwaltung von Wohnungseigentum	15
3.7. Wohnungseigentumsgemeinschaft	15
3.8. Verwaltung einer WE-Liegenschaft.....	16
3.8.1. Verwalter im WE	16
3.8.2. Ordentliche Verwaltung.....	17
3.8.3. Außerordentliche Verwaltung.....	18

3.9.	Willensbildung - Beschlussfassung	18
3.10.	Stimmenmehrheit	19
3.11.	Eigentümerversammlung	21
3.12.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	21
3.13.	Wohnungseigentumsvertrag	22
4.	Das schweizerische Stockwerkeigentum (Art. 712a-712t ZGB)	23
	TEIL I - Begründung von Stockwerkeigentum	23
4.1.	Grundsatz des Stockwerkeigentums	23
4.1.1.	Akzessionsprinzip	23
4.1.2.	Unechtes (uneigentliches) Stockwerkeigentum in der Schweiz	23
4.1.3.	Echtes (eigentliches) Stockwerkeigentum	24
4.2.	Voraussetzungen / Begründungsakt	24
4.3.	Einverleibung ins Grundbuch	25
4.3.1.	Stammgrundstück	25
4.3.2.	Stockwerkeinheiten	26
4.4.	Bestandteile des Stockwerkeigentums	26
4.4.1.	Sonderrechtsteile	26
4.4.2.	Nebenräume	28
4.4.3.	Gemeinschaftliche Objekte	29
4.4.4.	Sondernutzungsrecht	30
4.5.	Wertquoten / Aufteilung	31
4.5.1.	Berechnung der Wertquote	32
4.5.2.	Berechnungskriterien	32
4.5.3.	Berechnungstabelle	33
4.5.4.	Aufteilungsplan	33
4.6.	Eigentum an Stockwerkeigentum	34
	TEIL II - Verwaltung von Stockwerkeigentum	34
4.7.	Stockwerkeigentümergeinschaft	34
4.8.	Verwaltung einer STWE-Liegenschaft	36
4.8.1.	Verwalter	36
4.8.2.	Maßnahmen in der Verwaltung	36
4.9.	Beschlussfassung	38
4.9.1.	Formen der Beschlussfassung	38
4.9.2.	Beschlussfähigkeit	38
4.9.3.	Stimmenmehrheit	39
4.9.4.	Das einfache Mehr	39
4.9.5.	Das qualifizierte Mehr	40

4.9.6.	Einstimmigkeit.....	40
4.9.7.	Andere Arten der Mehrheitsfindung.....	41
4.10.	Stockwerkeigentümersversammlung.....	42
4.11.	Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.....	42
4.12.	Reglement.....	43
5.	Rechtsvergleich Österreich – Schweiz.....	45
	TEIL I - Vergleich der Begründung.....	45
5.1.	Allgemeines.....	45
5.2.	Grundsätze der Eigentumsform.....	45
5.3.	Voraussetzungen zur Begründung und Einverleibung.....	46
5.4.	Darstellung im Grundbuch.....	47
5.5.	Bestandteile des WE / STWE.....	48
5.5.1.	WE-Objekte vs. Sonderrechtsteile.....	48
5.5.1.1.	Parkplätze im Stockwerkeigentum.....	49
5.5.2.	Zubehör-WE vs. Nebenräume.....	50
5.5.3.	Allgemeine Teile der Liegenschaft vs. Gemeinschaftliche Objekte.....	50
5.5.4.	Benützungsregelung vs. Sondernutzungsrecht.....	51
5.6.	Nutzwertgutachten vs. Wertquote.....	52
5.6.1.	Berechnung der Anteile.....	52
5.7.	Eigentum an WE / STWE.....	54
	TEIL II Vergleich der Verwaltung.....	54
5.8.	Eigentümer- vs. Stockwerkeigentümergeinschaft.....	54
5.9.	Verwaltung einer WE-/STWE Liegenschaft.....	55
5.9.1.	Verwalter.....	55
5.10.	Verwaltungsmaßnahmen.....	56
5.11.	Beschlussfassung im WE / STWE.....	56
5.12.	Stimmenmehrheit.....	57
5.13.	Eigentümer- vs. Stockwerkeigentümersversammlung.....	58
5.14.	Rechte und Pflichten im WE / STWE.....	59
5.15.	WE-Vertrag vs. Reglement.....	60
6.	Ergebnisse & Fazit.....	61
7.	Literaturverzeichnis.....	64
7.1.	Österreichische Literatur.....	64
7.2.	Schweizer Literatur.....	66
8.	Kurzfassung.....	68

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
d. b.	das bedeutet
d. h.	das heißt
ggf.	gegebenenfalls
OGH	Oberster Gerichtshof
Rz	Randzahl
STWE	Stockwerkeigentum
usw.	und so weiter
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z. B.	zum Beispiel

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Empfehlung für die Ermittlung der Nutzwerte	14
--	----

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Eigentumsformen an einzelnen Einheiten innerhalb einer gemeinschaftlichen Liegenschaft stellen sowohl in Österreich als auch in der Schweiz eine bedeutende Form des Immobilieneigentums dar. Während das österreichische Recht hierfür den Begriff des Wohnungseigentums verwendet, spricht das Schweizer Recht vom Stockwerkeigentum. Beide Rechtsformen ermöglichen es, bestimmte räumlich abgegrenzte Einheiten ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen, während zugleich bestimmte Gebäudeteile, Anlagen und Flächen im gemeinschaftlichen Eigentum verbleiben. Gerade diese Verbindung von individueller Rechtsposition und gemeinschaftlicher Verantwortung macht beide Systeme rechtlich besonders interessant und wirft in der Praxis zahlreiche Fragen der Begründung, Organisation und Verwaltung auf.

In Österreich ist das Wohnungseigentum im Wohnungseigentumsgesetz 2002 geregelt. In der Schweiz findet sich die entsprechende Rechtsform unter dem Begriff des Stockwerkeigentums in den Art. 712a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Beide Rechtsordnungen verfolgen dabei ein vergleichbares Grundkonzept, dem einzelnen Eigentümer soll ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht an einer bestimmten Einheit zukommen, während er gleichzeitig Teil einer Gemeinschaft bleibt, die über gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft und deren Verwaltung zu entscheiden hat. Trotz dieser gemeinsamen Grundstruktur unterscheiden sich die österreichische und die schweizerische Ausgestaltung in mehreren wesentlichen Punkten.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Begründung von Wohnungseigentum bzw. Stockwerkeigentum zu. Bereits in diesem Stadium werden die rechtlichen Grundlagen für die spätere Nutzung, Verwaltung und Verteilung der Kosten geschaffen. In Österreich spielt insbesondere die Nutzwertfestsetzung eine zentrale Rolle, da sie unter anderem für die Ermittlung der Mindestanteile und die spätere Stimmrechts- und Kostenverteilung maßgeblich ist. In der Schweiz hingegen erfolgt die Zuordnung über Wertquoten, die den einzelnen Stockwerkeinheiten zugewiesen werden. Obwohl beide Systeme eine wertmäßige Zuordnung der einzelnen Einheiten zur Gesamtliegenschaft vorsehen, unterscheiden sie sich in ihrer rechtlichen Ausgestaltung, ihrer Funktion und ihrer praktischen Handhabung.

Auch die Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft bildet einen zentralen Bereich des Wohnungseigentumsrechts. Da mehrere Eigentümer an einer Liegenschaft beteiligt sind, bedarf

es klarer Regelungen über Zuständigkeiten, Entscheidungsprozesse, Beschlussfassungen, Kostentragung und die Stellung des einzelnen Eigentümers innerhalb der Gemeinschaft. In der Praxis zeigt sich, dass gerade das Spannungsverhältnis zwischen individueller Eigentümerstellung und gemeinschaftlicher Entscheidungsfindung ein wesentliches Konfliktpotenzial birgt. Dies gilt sowohl für österreichische Wohnungseigentümergeinschaften als auch für schweizerische Stockwerkeigentümergeinschaften.

Vor diesem Hintergrund widmet sich die vorliegende Masterarbeit einem Rechtsvergleich zwischen dem österreichischen Wohnungseigentumsrecht nach dem WEG 2002 und dem schweizerischen Stockwerkeigentum nach Art. 712a ff. ZGB. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere die Begründung und die Verwaltung dieser Eigentumsformen. Ziel der Arbeit ist es, die wesentlichen Gemeinsamkeiten und Unterschiede beider Rechtsordnungen herauszuarbeiten und aufzuzeigen, in welchen Bereichen die Systeme vergleichbare Lösungen vorsehen und wo sie voneinander abweichen.

Der Rechtsvergleich erscheint insbesondere deshalb von Interesse, weil Österreich und die Schweiz zwar geographisch und gesellschaftlich nahe beieinanderliegen, ihre wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen jedoch eigenständige Entwicklungen genommen haben. Die Gegenüberstellung beider Systeme ermöglicht daher nicht nur ein besseres Verständnis der jeweiligen nationalen Rechtslage, sondern auch eine kritische Betrachtung der rechtlichen Strukturen, die dem Wohnungseigentum bzw. Stockwerkeigentum zugrunde liegen.

1.2. Herleitung der Forschungsfrage und Hypothese

Ausgehend von der dargestellten Problemstellung stellt sich die zentrale Forschungsfrage, wie sich das österreichische Wohnungseigentumsrecht nach dem WEG 2002 und das schweizerische Stockwerkeigentum nach Art. 712a ff. ZGB hinsichtlich ihrer rechtlichen Ausgestaltung, praktischen Anwendung und Systematik, insbesondere im Bereich der Begründung und Verwaltung, unterscheiden. Der Arbeit liegt dabei die Hypothese zugrunde, dass das österreichische WEG aufgrund seiner detaillierten gesetzlichen Regelungen ein höheres Maß an Rechtssicherheit bietet, während das schweizerische Stockwerkeigentumsrecht durch seine offenere Struktur flexibler und praxisorientierter ausgestaltet ist, jedoch tendenziell weniger einheitlich angewandt wird.

1.3.Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Arbeit bedient sich der rechtsvergleichenden Methode. Zunächst werden die gesetzlichen Grundlagen des österreichischen Wohnungseigentumsrechts nach dem WEG 2002 sowie des schweizerischen Stockwerkeigentums nach Art. 712a ff. ZGB jeweils getrennt dargestellt. Dabei werden insbesondere jene Regelungsbereiche behandelt, die für die Begründung und Verwaltung der jeweiligen Eigentumsform von Bedeutung sind. Im Anschluss daran erfolgt der eigentliche Rechtsvergleich, indem inhaltlich vergleichbare Rechtsinstitute und Ausgestaltungspunkte einander gegenübergestellt werden. So wird etwa das österreichische Nutzwertgutachten der schweizerischen Wertquote gegenübergestellt, um Gemeinsamkeiten, Unterschiede sowie deren praktische Auswirkungen herauszuarbeiten.

2. Generelle Gegenüberstellung Österreich und Schweiz

2.1. Eigentumsverhältnis

2.1.1. Österreich

Österreich wies im Jahr 2024 eine Mietquote von 43,8 % auf, wobei diese sowohl Haupt- als auch Untermietverhältnisse umfasst. Die Eigentumsquote lag im Jahr 2023 bei rund 54 %. Damit zählt Österreich im europäischen Vergleich zu jenen Staaten mit einer besonders niedrigen Eigentümerquote. Lediglich Deutschland weist mit 48 % einen noch geringeren Wert auf.¹

Betrachtet man sämtliche Hauptwohnsitze in Österreich, so entfallen 36,2 % auf Hauseigentum und 11,7 % auf Wohnungseigentum. Daraus ergibt sich, dass 11,7 % der österreichischen Hauptwohnsitze im Wohnungseigentum stehen und zugleich von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt werden. Nicht erfasst sind in dieser Quote hingegen jene Wohnungseigentumsobjekte, die vermietet werden. Der tatsächliche Anteil von Immobilien im Wohnungseigentum liegt daher deutlich über diesem Wert.

Von den von Eigentümern selbst bewohnten Hauptwohnsitzen befindet sich rund ein Drittel im Wohnungseigentum. Dies zeigt, dass Wohnungseigentum als besondere Form des Miteigentums eine wesentliche Bedeutung am österreichischen Immobilienmarkt zukommt. Besonders

¹ Österreich hat die zweitniedrigste Eigentümerquote in der EU, <https://www.agenda-austria.at/grafiken/oesterreich-hat-die-zweitniedrigste-eigentuermerquote-in-der-eu/> (abgefragt am 08.11.2025).

hoch ist der Anteil in den westlichen Bundesländern Vorarlberg, Tirol und Salzburg. Dort liegt der Anteil der Hauptwohnsitze im Wohnungseigentum zwischen 16 % und über 18 %.²

2.1.2. Schweiz

Die Schweiz weist mit rund 36 % eine noch geringere Eigentumsquote auf als Österreich. Im europäischen Vergleich handelt es sich dabei um die niedrigste Eigentümerquote. Als Gründe hierfür werden unter anderem die vergleichsweise späte Einführung des Stockwerkeigentums im Jahr 1963 – mit Ausnahme des Kantons Wallis – sowie der dadurch historisch bedingt niedrigere Eigentumsanteil in städtischen Gebieten angeführt. Hinzu kommt, dass das Verhältnis zwischen Einkommen und den Kosten für Wohneigentum in der Schweiz vielfach als unverhältnismäßig gilt, was den Erwerb von Eigentum zusätzlich erschwert. Auch das als vergleichsweise liberal geltende Mietrecht begünstigt einen hohen Mietanteil.³

Im Jahr 2019 bewohnten in der Schweiz 11,7 % der Haushalte eine Stockwerkeigentumswohnung im Eigentum, während 24,6 % der Haushalte ein eigenes Haus bewohnten. Damit entfällt – ähnlich wie in Österreich – mehr als ein Drittel der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnformen auf das Stockwerkeigentum. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass sich die Zahl der Stockwerkeigentumswohnungen zwischen 2000 und 2019 um 88 % erhöht hat. Auch diese Quote umfasst jedoch ausschließlich selbst bewohnte Stockwerkeigentumswohnungen; vermietete Stockwerkeigentumseinheiten sind darin nicht enthalten.⁴

2.2. Immobilienerwerb

2.2.1. Österreich

Österreich ist seit dem 01.01.1995 Mitgliedsland der Europäischen Union (EU). Durch den Beitritt zur EU trat in Österreich das Recht der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 63 AEUV ein und erlaubt allen EU-Bürgern in Österreich die Möglichkeit, Immobilien und Baugrund ohne gesonderte Genehmigung zu erwerben.⁵ Ausländische Käufer aus dem EU- und EWR-Raum dürfen aufgrund des Diskriminierungsverbots gegenüber Österreichern beim Kauf einer

² Wohnsituation, <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation> (abgefragt am 08.11.2025).

³ Wohneigentum, <https://www.bwo.admin.ch/de/wohneigentum>, (abgefragt am 08.11.2025).

⁴ Bau- und Wohnungswesen, <https://www.swissstats.bfs.admin.ch/collection/ch.admin.bfs.swissstat.de.issue21000212100/article/issue21000212100-12>, (abgefragt am 08.11.2025).

⁵ König, Immobilienerwerb in Österreich³ (2021), 17.

Immobilie nicht benachteiligt werden und müssen keine weiteren Voraussetzungen aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit erbringen.⁶

2.2.2. Schweiz

Schweizer Staatsbürger können in der Schweiz nahezu uneingeschränkt ein Grundstück oder eine Immobilie erwerben. Für Ausländer wird der Kauf von Grundstücken in der Schweiz allerdings streng reglementiert, damit der einheimische Boden nicht überfremdet wird.⁷ Mit Grundstücken sind ebenfalls auch Liegenschaften bzw. Immobilien gemeint.⁸ Ebenso wird unter Erwerb eines Grundstückes, neben dem Erwerb von Eigentum, auch der Erwerb eines Baurechts, Wohnrechts und Nutzrechtes verstanden.

Ausländische Personen brauchen somit für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz eine Bewilligung der kantonalen Behörde. Keine Bewilligung für den Kauf brauchen ausländische Käufer unter folgenden Voraussetzungen:

- Das Grundstück wird als Betriebstätte oder dergleichen verwendet.
- Der Erwerber nutzt das Grundstück als Hauptwohnung an jenem Ort, an dem sein tatsächlicher und rechtmäßiger Wohnsitz besteht.
- Eine Ausnahme nach Art. 7 besteht. Eine solche Ausnahme wäre unter anderem gesetzliche Erben, die Verkäufer sind Verwandte des Erwerbers, der Tausch von Stockwerken im selben Objekt von Miteigentümern oder Stockwerkeigentümer.

Personen im Ausland sind unter anderem EU-Bürger und Staatsangehörige der Europäischen Freihandelsassoziation, sowie Staatsangehörige des Vereinten Königreichs Großbritannien und Nordirlands, die ein spezielles Abkommen mit der Schweiz beim Austritt aus der EU abgeschlossen haben. Diese oben genannten Personen gelten als Ausländer, wenn sie ihren rechtmäßigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben. Als Personen aus dem Ausland gelten auch Personen, die kein Niederlassungsrecht in der Schweiz haben und Staatsangehörige anderer ausländischen Staaten sind.

Einer Bewilligung zum Erwerb eines Grundstückes kann die kantonale Behörde zustimmen, wenn z.B.:

⁶ *Urlesberger*, Beschränkung von Zweitwohnsitzen und Europarecht, wobl 2016, 417.

⁷ Art. 1-7 BewG.

⁸ Art. 655 Abs 1 ZGB.

- die erwerbende Person außergewöhnlich enge, schutzwürdige Interessen bzw. Beziehungen hat und diese auch andauern.
- Das kantonale Kontingent für den Kauf einer Ferienwohnung durch Ausländer es zulässt.
- Der Fremdenverkehr in gewissen regionalen Gebieten durch Ferienwohnungen für Ausländer angekurbelt werden soll.
- Sozialer Wohnbau in Gebieten mit Wohnungsnot entstehen soll.⁹

3. Das österreichische Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002)

TEIL I – Begründung von Wohnungseigentum

3.1. Grundsatz des Wohnungseigentums

Wohnungseigentum ist eine Sonderform des Miteigentums und wird im WEG definiert. Klassisches Miteigentum wird im ABGB geregelt. Wohnungseigentum berechtigt einen Wohnungseigentümer, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.¹⁰ Das alleinige Nutzungsrecht berechtigt den Wohnungseigentümer das besagte Objekt zur eigenen Verwendung, Vermietung, Verpachtung oder zur sonstigen Gebrauchsüberlassung zu nutzen, sofern die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer dadurch nicht beeinträchtigt werden.¹¹

3.2. Voraussetzungen zur Begründung

Um in Österreich an einer Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, braucht es eine Vereinbarung bzw. eine gerichtliche Entscheidung. Eine Vereinbarung umfasst die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer, dass Wohnungseigentum begründet werden soll. Die Begründung von Wohnungseigentum kann auch auf Basis einer gerichtlichen Entscheidung gefasst werden. Dafür gibt es drei verschiedene Fälle, welche im nächsten Punkt genauer beschrieben werden.¹² Wohnungseigentum kann anhand bewilligter Pläne begründet werden. Das bedeutet, dass in diesem Fall Wohnungseigentum schon an einer grünen Wiese begründet werden kann.¹³

⁹ Art. 1-7 BewG.

¹⁰ §1 WEG 2002, idF BGBl. I Nr. 114/2002.

¹¹ *Holzapfel* in *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel(Hrsg), Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017⁸* (2017), 30-31.

¹² § 3 Abs 1 WEG.

¹³ § 6 Abs 2 WEG.

Für den Erwerb eines Wohnungseigentumsobjektes bildet die Vereinbarung bzw. gerichtliche Entscheidung nach § 3 Abs 1 WEG den Titel, die Eintragung ins Grundbuch mit dessen Voraussetzung den Modus.¹⁴

3.3. Einverleibung ins Grundbuch

Durch die Einverleibung im Grundbuch wird Wohnungseigentum begründet. Dafür wird die erwerbende Person mit dem Mindestanteil des entsprechenden, untrennbar verbundenen Wohnungseigentumsobjekt im Eigentumsblatt (B-Blatt) eingetragen. Wird an einer Liegenschaft Wohnungseigentum begründet, so ist im Grundbuch das Gutsbestandsblatt mit Wohnungseigentum zu markieren.¹⁵

Für die Eintragung von Wohnungseigentum ins Grundbuch sind dem Antrag folgende Unterlagen beizufügen:

1. Schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer oder gerichtliche Entscheidung, dass Wohnungseigentum begründet werden soll.
2. Bescheid über den Bestand der wohnungseigentumstauglichen Objekte.
3. Nutzwertgutachten.¹⁶

Diese Unterlagen sind jene, die für die Einverleibung notwendig sind. Allerdings ist diese Aufzählung keine taxative Aufzählung, da in speziellen Fällen, wie etwa, wenn ein Wohnungseigentümer auf den ihm zustehenden Kfz-Abstellplatz verzichtet, weitere Unterlagen vorzulegen sind.¹⁷

Eine schriftliche Vereinbarung umfasst die Zustimmung aller Miteigentümer, dass Wohnungseigentum begründet werden soll. Diese Vereinbarung wird auch Wohnungseigentumsvertrag (kurz: WE-Vertrag) genannt. Die Begründung von Wohnungseigentum kann auch auf Basis einer gerichtlichen Entscheidung gefasst werden. Dies kann unter anderem mit einer gerichtlichen Entscheidung aufgrund einer Klage nach § 43 WEG, welches eine Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts ist, sein. Weiters kann eine gerichtliche Entscheidung zur Begründung von Wohnungseigentum gefasst werden, wenn ein Verfahren zur Aufhebung der

¹⁴ Frech in Albl/Frech/Kerbl (Hrsg), Praxishandbuch WEG | Wohnungseigentumsgesetz (2023), Rz 75.

¹⁵ § 5 Abs 2 WEG.

¹⁶ § 6 Abs. 1-2 WEG.

¹⁷ Hausmann, Österreichisches Wohnrecht³ (2013), § 6 Rz 3-4.

Miteigentumsgemeinschaft eingeleitet wurde. Der dritte Weg über einen gerichtlichen Beschluss kann bei einer Aufteilung des Ehevermögens und den ehelichen Ersparnissen erfolgen.¹⁸

Einen Bescheid über den Bestand der wohnungseigentumstauglichen Objekte kann ein Ziviltechniker für Hochbau oder ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau oder Immobilien ausstellen. Eine solche Bescheinigung könnte auch die Baubehörde verhängen, was aber zur Entlastung der Baubehörde in der Praxis selten stattfindet. In dem Bescheid werden die wohnungseigentumstauglichen Objekte wie selbständige Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Kfz-Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in ihrer Anzahl festgehalten. Eine genaue Beschreibung der Objekte erfolgt nicht, diese werden lediglich in Ziffern angeführt. Die Bescheinigung dient dazu, dass alle WE-tauglichen Objekte, egal ob an diesen tatsächlich WE begründet wird, oder ob diese ins Allgemeineigentum fallen, aufgezählt werden. Das Gericht hat allerdings keine Bindung, sich an diesen Bescheid zu halten. Zudem hat das Grundbuchgericht die WE-Tauglichkeit der Objekte, an welchem WE begründet werden soll, zu prüfen. Somit kann das Gericht, wenn es der Auffassung ist, dass Zweifel an der Urkunde zu stellen sind, die Urkunde abweisen.¹⁹ Eine solche Bescheinigung bzw. Gutachten kann schon auf Basis eines bewilligten Bauplanes erfolgen.²⁰ Demnach kann auch Wohnungseigentum an einer Liegenschaft ins Grundbuch eingetragen werden, bei welcher das Bauwerk mit den WE-Einheiten noch gar nicht gebaut wurde.²¹

3.4. Bestandteile des Wohnungseigentums

Bereits aus § 2 Abs 1 WEG 2002 ergibt sich, dass Wohnungseigentum kein Recht an einem realen Teil der Liegenschaft darstellt, sondern ein ideeller Anteil an der gesamten Liegenschaft, weshalb eine Begründung lediglich an Teilen der Liegenschaft ausgeschlossen ist. Der Begriff Liegenschaft bezeichnet stets den gesamten, rechtlich einheitlichen Grundbuchkörper.²² Somit werden auf einer Liegenschaft, an welcher Wohnungseigentum begründet wird, zwingend alle Flächen bzw. Räumlichkeiten in folgende Kategorien eingeordnet und definiert:

- Wohnungseigentumsobjekte
- Zubehör-Wohnungseigentum

¹⁸ § 3 Abs 1 Z 1-4 WEG.

¹⁹ Hausmann, Wohnrecht³, § 6 Rz 8-10.

²⁰ § 6 Abs. 2 WEG.

²¹ Prader, WEG Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heizkostenabrechnungsgesetz⁵ (2018), 111.

²² Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel(Hrsg), WEG⁸, 31.

- Allgemeine Teile der Liegenschaft²³

3.4.1. Wohnungseigentumsobjekte

Wohnungseigentum kann begründet werden an:

- Wohnungen
- Sonstige selbständige Räumlichkeiten
- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten sind in sich bauliche abgeschlossene selbständige Bestandteile einer Liegenschaft. Wohnungen dienen dem dringenden Wohnbedürfnis, während sonstige selbständige Räumlichkeiten z.B. Geschäftseinheiten oder Garagen darstellen. Sonstige selbständige Räumlichkeiten müssen von ihrer Art, Größe und Beschaffenheit eine wirtschaftliche Bedeutung darstellen. Für Kfr-Abstellplätze braucht es keine bauliche Abgeschlossenheit, hier reicht eine deutlich abgegrenzte Bodenfläche, wie etwa durch eine Bodenmarkierung aus. Wobei anstelle einer Bodenmarkierung auch andere Möglichkeiten wie Randsteine, Zäune oder Hecken als Abgrenzung gelten.²⁴ Der Abstellplatz muss von der Größe, Beschaffenheit und Widmung dem Abstellen eines Kfz dienen.²⁵

Erfüllen Liegenschaftsteile nicht die Kriterien für ein WE-Objekt und auch nicht die Anforderungen eines Zubehörsobjekt, können diese Flächen als Zuschlag zu dem jeweiligen WE-Objekt zugeschlagen werden. Dabei handelt es sich in der Regel um baulich verbundene, räumlich nicht abgeschlossene Flächen wie Terrassen oder Balkone.²⁶

3.4.2. Zubehör-Wohnungseigentum

Zubehörsobjekte sind jene Liegenschaftsteile, die mit einer Wohnungseigentumseinheit nicht baulich verbunden sind, allerdings dasselbe rechtliche Schicksal und das Nutzungsrecht der WE-Einheit teilen möchten. Dabei geht es hauptsächlich um Keller- oder Dachbodenräume, sowie auch Hausgärten. Das Zubehörsobjekt muss ohne Inanspruchnahme anderer WE- oder Zubehörsobjekte zugänglich sein.²⁷ Die bauliche Unverbundenheit spielt bei Zubehörs-

²³ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht (2022), 38.

²⁴ Ofner in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz (Hrsg), Gesamtkommentar Wohnrecht II² (2024), § 2 WEG Rz 22.

²⁵ § 2 Abs 1-2 WEG.

²⁶ § 8 Abs 1 WEG.

²⁷ § 2 Abs 3 WEG.

Objekten eine zentrale Rolle. Wenn Liegenschaftsteile, welche direkt baulich mit dem WE-Objekt verbunden sind, also wenn der Weg vom WE-Objekt zum Zubehörs-Objekt unmittelbar aneinander anschließt, dann erfüllen diese Fläche nicht die Anforderungen eines Zubehörsobjekt. Dies wären z.B. Terrassen oder offene Balkone. Solche Liegenschaftsteile sind keine Zubehörsobjekte, sondern Bestandteile des WE-Objektes in Form eines Zuschlages zu dem jeweiligen WE-Objekt.²⁸

3.4.3. Allgemeine Teile der Liegenschaft

Allgemeine Teile einer Liegenschaft sind die Bereiche, die entweder der gemeinschaftlichen Nutzung dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht ausschließlich von einzelnen genutzt werden können.²⁹ Dazu gehören insbesondere Stiegehäuser, Durchgangsflächen zu allgemeinen Räumlichkeiten bzw. zu WE-Einheiten, Zugangsflächen und Heizräume. Dabei ist es unwesentlich, ob alle WE-Einheiten die allgemeinen Flächen zu betreten brauchen, oder nur ein Teil der WE-Einheiten.

Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören auch die konstruktiven Bestandteile eines Gebäudes wie die Außenhülle mit Fassade, Fenster, Rollläden o.Ä. eines Objektes. Auch das Dach, die tragenden Innenwände, die Zwischendecken, der Deckenaufbau einer Terrasse und Balkonbrüstungen gehören zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft.³⁰

Erfüllt eine Fläche oder eine Räumlichkeit nicht die Anforderungen für die Wohnungseigentumstauglichkeit oder die WE-Zubehörs-Tauglichkeit, ist diese Fläche eine Allgemeinfläche. Ist die entsprechende Allgemeinfläche keine zwingend notwendige Allgemeinfläche, um z.B. an ein WE-Objekt zu gelangen, aber auch keine WE-taugliche Fläche so kann diese Allgemeinfläche mit einer gesonderten Regelung nach § 17 WEG geregelt werden.³¹ Dabei treffen alle Wohnungseigentümer eine schriftliche Vereinbarung über die Allgemeinfläche, wer und in welchem Umfang diese Fläche nutzen darf.³²

²⁸ Hausmann, Wohnrecht³, § 2 Rz 29.

²⁹ § 2 Abs 4 WEG.

³⁰ Prader, WEG⁵, 24.

³¹ Hausmann, Wohnrecht³, § 2 Rz 36.

³² § 17 WEG.

3.4.4. Benützungsregelung

Verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft können durch eine schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer mit einer Benützungsregelung nach § 17 WEG geregelt werden. Da allgemeine Teile der Liegenschaft einen Wohnungseigentümer nicht berechtigen, diese alleine zu nutzen, kann mit der Benützungsregelung die alleinige Nutzung vereinbart werden. Eine Benützungsregelung ist nur an allgemeinen Teilen der Liegenschaft möglich, die zusätzlich keine notwendigen allgemeinen Teile der Liegenschaft bilden,³³ und benötigt die Einstimmigkeit von allen Wohnungseigentümern.³⁴ Beim Wechsel des Wohnungseigentümers wird die Regelung nicht berührt. Wenn die Benützungsregelung vom Gericht festgesetzt wird, wird diese im Grundbuch eingetragen. Ein Wohnungseigentümer kann aber auch die Eintragung ins Grundbuch einfordern.³⁵

3.5. Nutzwertgutachten / Parifizierung

Für eine erstmalige Begründung von Wohnungseigentum wird ein Nutzwertgutachten nach § 9 Abs 1 WEG benötigt. Das Nutzwertgutachten, auch Parifizierung oder Nutzwertberechnung genannt, bestimmt das Verhältnis bzw. die Eigentumsanteile eines WE-Objektes im Verhältnis auf die anderen WE-Objekte der Liegenschaft.³⁶ Dieses Verhältnis wird anhand der Nutzfläche und des Nutzwerts ermittelt.

Die Gutachtenerstellung erfolgt durch einen Ziviltechniker für den Hochbau oder durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, zertifiziert für Hochbau oder Immobilienwesen.³⁷

3.5.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die Fläche eines WE-Objektes und ist in Quadratmetern auszuweisen. Zur Ermittlung der Nutzfläche ist der bewilligte Bauplan heranzuziehen. Sollte dieser nicht mit der tatsächlichen Bebauung um mehr als 3 % Differenz übereinstimmen, so kann auch ein Naturmaß zur Berechnung der Nutzfläche herangezogen werden.³⁸

³³ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ (2015), § 17 WEG Rz 2 ff.

³⁴ OGH 30.08.2010, 5 Ob 43/10z immolex-LS 2010/100 = MietSlg 62.432 = MietSlg 62.459.

³⁵ Lenk, Wohnungseigentumsrecht (2016), Rz 327-330.

³⁶ Koczy/Nödl, Fachlexikon Begriffe im Bauprozess (2026), 401-402.

³⁷ § 9 Abs 1 WEG.

³⁸ § 7 WEG.

Die Nutzfläche wird über die Bodenfläche ermittelt, wobei für die Nutzfläche die Geschosshöhe, Nutzbarkeit des Raumes und Grundrissgestaltung keine Bedeutung darstellt.³⁹ Demnach wird die Fläche in einem Raum mit Dachschrägen am Boden gemessen. Nicht zur Nutzfläche gehören die Wandstärken wie auch die notwendigen allgemeinen Teile einer Liegenschaft wie z.B. ein allgemeines Stiegenhaus oder Zugangswege. Die Nutzfläche wird unter anderem für Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, Garagen und Kfz-Abstellplätze ermittelt. Terrassen, Balkone wie auch Keller- oder Dachbodenräume zählen bei einer Nutzwertberechnung nach WEG 2002 nicht zur Nutzfläche und werden in Form von Zubehör zum Wohnungseigentumsobjekt geregelt. Eine Loggia, welche als zumindest 5-seitig umschlossener Raum definiert wird, wird zur Nutzfläche hinzugerechnet. Eine genaue Flächenermittlung der Nutzfläche für das Nutzwertgutachten ist in der österreichischen Lehre und Judikatur genau definiert.

3.5.2. Nutzwert

Ein Nutzwert wird für die verschiedenen Nutzflächen auf einer Liegenschaft nur dann festgesetzt, wenn an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden soll. Er stellt eine maßgebliche Kennzahl dar, mit der den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten einer Liegenschaft ein relativer Wert zugewiesen wird. Beim Nutzwert handelt es sich um eine einheitslose, ganze Zahl, die als Grundlage für die Ermittlung der jeweiligen Miteigentumsanteile dient, wobei insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.⁴⁰ Es werden nur Nutzwerte für WE-Objekte definiert, allgemeine Teile der Liegenschaft haben somit keinen Nutzwert.

Der Nutzwert berechnet sich aus Zu- und Abschlägen, welche auf Basis eines Vergleichsobjekts definiert werden. In der Praxis wird hier meistens ein Vergleichsobjekt mit einem mittleren Standard innerhalb der Liegenschaft als Maßstab herangezogen. Das Vergleichsobjekt ist jedenfalls immer eines der WE-Objekte der Liegenschaft, an welcher Wohnungseigentum begründet werden soll, und keine abstrakte Vergleichung. Die Nutzfläche des Vergleichsobjekts hat in der Regel den Regelnutzwert 1,0. Werterhöhende oder wertmindernde Faktoren wie Balkone, Terrassen oder Keller sind gesondert mit den jeweiligen Nutzwerten dem Vergleichsobjekt hinzuzuschlagen. Die ermittelten Wertansätze sind demnach nur innerhalb der besagten Liegenschaft zu vergleichen und können nicht mit anderen Objekten verglichen werden.

³⁹ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2018), 5.

⁴⁰ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴, 63-67.

Besondere Merkmale, die vom Vergleichsobjekt nach oben oder unten abweichen, sind nach der Verkehrsauffassung quantitativ zu erfassen.^{41,42}

Die Bemessung des Nutzwerts orientiert sich primär an der Nutzfläche sowie an wertbeeinflussenden Zu- und Abschlägen. Solche wertrelevanten Faktoren sind insbesondere:

- die Lage des Objekts innerhalb des Gebäudes (z. B. Stockwerklage),
- die konkrete Ausrichtung bzw. Position innerhalb eines Geschosses,
- das Vorhandensein von Balkonen, Terrassen oder sonstigem Zubehör,
- Ausstattungsverbesserungen, sofern diese nicht vom Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümerin selbst finanziert wurden,
- gute/schlechte Grundrissgestaltung.

Bei Kfz-Abstellplätzen wird im Rahmen der Nutzwertfestsetzung berücksichtigt, ob es sich um überdachte oder nicht überdachte Stellplätze handelt bzw. ob diese innerhalb eines Gebäudes oder im Freien situiert sind.⁴³

3.5.3. Ermittlung des Nutzwertes

Ermittelt werden die Nutzwerte im Zuge der Erstellung des Parifizierungsgutachten und somit von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Hochbau- oder das Immobilienwesen definiert.⁴⁴ In der Literatur werden Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte festgehalten, allerdings liegt die Festsetzung des Nutzwertes primär im Ermessen des Sachverständigen und die Empfehlungen sind lediglich eine Richtlinie bzw. eine Bandbreite. Zudem erfassen die Empfehlungen nicht alle Umstände und sind somit nicht vollständig.⁴⁵

Folgend werden einige Empfehlungen demonstrativ, in Bezug auf klassische WE-Objekte in einer Wohnanlage, aufgelistet:

Objektart	Zu- bzw. Abschlag
Wohnungen	Regelnutzwert RNW/m ² = 1,00

⁴¹ Hausmann, Wohnrecht³, § 8 Rz 6-8.

⁴² Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴, 73.

⁴³ Prader, WEG⁵, 113 ff.

⁴⁴ WEG § 9 Abs. 1.

⁴⁵ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴, 72.

• Subterrain bzw. Kellerwohnung	Von -15 % bis -30%
• Obergeschosse in einem Haus ohne Lift	Je Geschoss bis -2,5 %
• Lage im Terrassengeschoss mit Lift (Penthouse)	Bis + 25 %
• Nordlage der Hauptwohnräume von Wohnungen	Bis – 5 %
Zubehör	
• Terrassen und Balkone	NW/m ² von 0,15 bis 0,25
• Kellerabteil (massive Bauweise mit Fenster)	NW/m ² von 0,25 bis 0,45
• Garten	NW/m ² von 0,05 bis 0,15
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	
• Abstellplatz in einem Gebäude	NW/m ² von 0,50 bis 1,00
• Abstellplatz im Freien, überdacht	60 % bis 80 % des Nutzwerts von 0,50 bis 1,00
• Abstellplatz im Freien, nicht überdacht	40 % bis 50 % des Nutzwerts von 0,50 bis 1,00
Sonstige selbständige Räumlichkeiten	
• Geschäfts- Verkaufs- und Gastronomieräume, Büros, Ordinationen oder Ähnliches bei ○ Einer ausgezeichneten Lage ○ einer sehr guten Lage im Kernbereich einer Stadt ○ einer guten Lage der Liegenschaft außerhalb des Ortskernes	NW/m ² bis 3,00 NW/m ² bis 2,00 NW/m ² bis 1,50
• Werkstätten	NW/m ² von 0,50 bis 1,00
• Lagerräume	NW/m ² von 0,25 bis 0,50 ⁴⁶

Tabelle 1: Empfehlung für die Ermittlung der Nutzwerte

⁴⁶ Popp, Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach den Wohnungseigentumsgesetz 2002, Sachverständige 2023, 121.

3.6. Eigentum an Wohnungseigentum / Eigentümerpartnerschaft

Ein Wohnungseigentumsobjekt kann jeder Miteigentümer erwerben, sofern der Anteil des Wohnungseigentumsobjektes dem Mindestanteil entspricht. Ein WE-Objekt kann maximal von zwei natürlichen Personen, die dann eine Eigentümerpartnerschaft bilden, erworben werden. Dies gilt nicht nur beim Erwerb von WE, sondern auch bei der Begründung. Das bedeutet, dass ein WE-Objekt immer nur im Eigentum von max. zwei natürlichen Personen sein kann.⁴⁷ Vor der letzten Wohnrechtsnovelle, aus der das aktuelle WEG 2002 entstand, konnte Eigentum an einem WE-Objekt nur von einer einzelnen Person oder Ehegatten erworben werden.⁴⁸

In einer Eigentümerpartnerschaft nach WEG 2002 gehört den beiden natürlichen Personen das WE-Objekt jeweils genau zur Hälfte. Die zwei Hälfte-Anteile dürfen auch nicht unterschiedlich belastet werden. So dürfen die Partner über das WE-Objekt nur gemeinsam verfügen und haften auch zur ungeteilten Hand für das gemeinsame Wohnungseigentum.⁴⁹

TEIL II - Verwaltung von Wohnungseigentum

3.7. Wohnungseigentumsgemeinschaft

Alle Wohnungseigentümer einer Liegenschaft bilden zusammen die Eigentümergemeinschaft. Rechtlich gesehen ist die Eigentümergemeinschaft eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit und kann in Angelegenheiten der Verwaltung Rechte erwerben, Pflichten eingehen und klagen bzw. geklagt werden.⁵⁰ Dabei ist ausdrücklich zu erwähnen, dass die Eigentümergemeinschaft nur teilrechtsfähig im Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft ist und sonst in keinem anderen Bereich.⁵¹ Welche Aufgabenbereiche alle zur Verwaltung der Liegenschaft dazugehören, ist weder im WEG noch im ABGB definiert. Es wird lediglich in § 28 und § 29 WEG demonstrativ aufgezählt, was alles in diesen Bereich fallen könnte. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass zur Verwaltung die gemeinschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümer bei der Nutzung und der Erhaltung der Liegenschaft zählen.

Die Eigentümergemeinschaft entsteht bei Begründung von Wohnungseigentum bzw. mit der Eintragung im Grundbuch. Die Gemeinschaft kann auch schon davor entstehen, wenn die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und zumindest

⁴⁷ Pittl, Handbuch Wohnungseigentumsrecht² (2025), 72.

⁴⁸ § 2 Abs. 1 WEG 1975.

⁴⁹ § 13 Abs 1-5 WEG.

⁵⁰ Durakovic/Rollett (Hrsg), 1x1 der Verwaltung im Wohnungseigentum (2025), 44-45.

⁵¹ OGH 29.08.2006, 5 Ob 142/06b.

schon ein Wohnungseigentumsbewerber ein WE-Objekt erworben hat. Ein Wohnungseigentumsbewerber ist noch nicht Wohnungseigentümer, man hat ihm aber eine Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt.⁵²

Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft bzw. auch für Klagen der Eigentümergemeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer ist das zuständige Gericht in dem Sprengel, in dem die Liegenschaft liegt, zuständig. Klagt die Eigentümergemeinschaft einen Dritten, also nicht einen eigenen Wohnungseigentümer, so ist das Gericht des Wohnsitzes des beklagten zuständig.⁵³

3.8. Verwaltung einer WE-Liegenschaft

3.8.1. Verwalter im WE

Die Eigentümergemeinschaft wird in der Regel entweder durch einen Verwalter vertreten oder durch die nach Miteigentumsanteilen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentümer.⁵⁴ Die Bestellung eines Verwalters erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter kann eine natürliche oder eine juristische Person sein⁵⁵ und der Auftrag erfolgt anhand eines Verwaltungsvertrags. Neben dem Auftrag im Verwaltungsvertrag beinhaltet dieser auch die Bevollmächtigung des Verwalters nach außen.⁵⁶ Das Vertragsverhältnis des Verwalters besteht nicht mit einem einzelnen Wohnungseigentümer, sondern immer mit der Eigentümergemeinschaft.⁵⁷ Immobilienverwalter unterliegen in Österreich einem reglementierten Gewerbe.⁵⁸

Grundsätzlich ist der Name und die Anschrift des Verwalters im Grundbuch im A2-Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen.⁵⁹ Da eine fehlende Ersichtlichmachung im Grundbuch in der Praxis nicht wirklich bestraft wird, wird dem Grundsatz der Eintragung des Verwalters grundsätzlich keine große Bedeutung zugeordnet.⁶⁰

Die Aufgaben des Verwalters beschränken sich auf die Verwaltung der Liegenschaft. Z.B. Sachverfügungen oder Anteilsrechte der Miteigentümer sind nicht im Aufgabenbereich des Verwalters. Mit dem Auftrag zur Verwaltung einer Liegenschaft verpflichtet sich der

⁵² Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 46.

⁵³ Sammer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel (Hrsg), WEG⁸, 280-283.

⁵⁴ § 18 Abs 3 WEG.

⁵⁵ § 19 WEG.

⁵⁶ OGH 03.04.2007, 5 Ob 297/06m.

⁵⁷ OGH 28.08.2007m 5 Ob 159/07d.

⁵⁸ § 94 GewO.

⁵⁹ BGBl I 2026/124, ab 01.10.2006.

⁶⁰ Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 49.

Verwalter, die Interessen aller Wohnungseigentümer zu vertreten und den Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer nachzugehen, sofern diese nicht gesetzwidrig sind. Dabei sind auch die Interessen jedes einzelnen Wohnungseigentümers gemeint, sofern es sich nicht um ausschließlich Individualinteressen handelt.⁶¹ Ein Verwalter muss nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit handeln.⁶²

Neben den Aufgaben des Verwalters hat der Verwalter noch weitere Pflichten, die weder aufgehoben noch beschränkt werden können⁶³, wie unter anderem die Geschäftsbesorgungspflicht, die Herausgabepflicht, die Verschwiegenheitspflicht und die Rechnungslegungspflicht.⁶⁴

3.8.2. Ordentliche Verwaltung

Die Verwaltung im WEG wird in zwei Bereiche unterteilt: die ordentliche und die außerordentliche Verwaltung. Die ordentliche Verwaltung umfasst die Maßnahmen, welche zum Zweck der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, welche sich im normalen Verlauf als notwendig und zweckmäßig erweisen, und jene Maßnahmen, die keine besonderen Kosten verursachen. Für Arbeiten in solchen Fällen ist der Verwalter verpflichtet, selbständig tätig zu werden und auch diese Arbeiten durchzuführen. Demnach ist nicht für jede Maßnahme innerhalb der ordentlichen Verwaltung aufgrund der Vielzahl der Maßnahmen ein Mehrheitsbeschluss notwendig.⁶⁵

Zu den Aufgaben der ordentlichen Verwaltung gehören unter anderem:

- Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft
- Behebung ernster Schäden in allgemeinen Teilen sowie in Wohnungseigentumsobjekten
- Bildung einer angemessenen Rücklage – Reparaturfonds
- Versicherung der Liegenschaft
- Erlassen und Änderung der Hausordnung
- Erstellung und Haltung eines Energieausweises⁶⁶
- Ordentliche und richtige Abrechnung
- Abrechnung über Heiz- und Warmwasserkosten

⁶¹ Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel (Hrsg), WEG⁸, 318-219.

⁶² OGH 12.07.2005, 5 Ob 144/05w.

⁶³ OGH 05.02.2008, 5 Ob 11/08s immolex 2008/118 (Prader).

⁶⁴ Schatz/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz (Hrsg), GeKo II², § 20 WEG Rz 105.

⁶⁵ Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 96.

⁶⁶ § 28 WEG.

- Vorausschau der Liste der zukünftigen Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten⁶⁷

3.8.3. Außerordentliche Verwaltung

Die außerordentliche Verwaltung befasst sich mit jenen Aufgabenbereichen, in denen die Hausverwaltung gesetzlich eine Beschlussfassung der Miteigentümer benötigt, um die Verwaltungsaufgabe durchzuführen. Im Wesentlichen geht es bei der außerordentlichen Verwaltung um Veränderungen der allgemeinen Liegenschaftsteile, wie z.B. über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen. Die Unterscheidung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung ist in der Praxis oft schwer und eine Gratwanderung.⁶⁸

Beispiele der außerordentlichen Verwaltung, bei der ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer benötigt wird:

- Umstellen einer Ölheizung und Anschluss an Fernwärme⁶⁹
- Aufstellen einer Wäschespinne im Garten⁷⁰
- Umwidmung und Vermietung der Waschküche⁷¹

3.9. Willensbildung - Beschlussfassung

Eines der wichtigsten Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer ist die Mitwirkung bei der Entscheidungsfindung der Eigentümergemeinschaft, was auch Willensbildung genannt wird. Die Willensbildung erfolgt durch eine Beschlussfassung, welche in mehreren Formen zustande kommen kann. Die Willensbildung ist für Themen der außerordentlichen Verwaltung notwendig.

Eine Willensbildung wird in der Regel bei der Eigentümerversammlung definiert. Allerdings kann eine Beschlussfassung auch in anderen Formen vorgenommen werden, wie über einen Umlaufbeschluss oder auch über eine elektronische Beschlussfassung wie z.B. E-Mail oder Telefon erfolgen. Ein Umlaufbeschluss ist ein Beschluss, der in schriftlicher Form festgehalten wird. Der Gesetzgeber präferiert aber eine Abstimmung der Wohnungseigentümer bei der Eigentümerversammlung, um über das abzustimmende Thema diskutieren zu können. Dabei sind alle Beschlussfassungen gleichrangig, wenn auch die schriftliche Form der Beschlussfassung

⁶⁷ §20 WEG.

⁶⁸ Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel (Hrsg), WEG⁸, 486-491.

⁶⁹ OGH 13.07.2007, 5 Ob 133/07t.

⁷⁰ OGH 30.09.1997, 5 Ob 569/97y.

⁷¹ OGH 07.07.1998, 5 Ob 490/97p.

die zu empfehlende Form ist.⁷² Beschlussfassungen außerhalb der Eigentümerversammlung und des Umlaufbeschlusses sind teils aufgrund des enormen Aufwandes, bei z.B. Telefonrunden, oder aufgrund einer erhöhten Manipulationsgefahr bei z.B. aufgehängten Unterschriftenlisten im Haus eher unüblich.⁷³ Grundsätzlich müssten auch virtuelle Beschlussfassungen möglich sein. Einige Hausverwaltungen kommunizieren teils auch schon mit den Eigentümern über eine virtuelle Plattform und benachrichtigen die Eigentümer darüber. Allerdings wird zur Beschlussfassung selbst trotzdem oft der kommerzielle Weg, z.B. über E-mail oder Brief, gewählt. Ein Grund dafür könnten offene rechtliche Fragen zur virtuellen Beschlussfassung sein.⁷⁴

Ein Beschluss ist erst dann wirksam, wenn alle Wohnungseigentümer die Möglichkeit dazu hatten, sich zu diesem Beschluss zu äußern. Dabei muss sich nicht jeder Wohnungseigentümer äußern, es reicht lediglich, dass alle die Möglichkeit zur Äußerung haben.⁷⁵ Ist eine Beschlussfassung bei der Eigentümerversammlung vorgesehen, so kann das Anhörungs- und Mitwirkungsrecht aller Miteigentümer dahingehend gewährt werden, wenn die anstehende Beschlussfassung mit dem Thema allen Wohnungseigentümern in zweifacher Art und Weise bekannt gegeben wird. Dies ist dann erfolgt, wenn mindestens zwei Wochen vor der Versammlung die Themen allen Eigentümern in einer Mitteilung zugesendet werden und zusätzlich im Haus in Form eines Hausanschlages z.B. am schwarzen Brett angebracht wurden. Die zweifache Bekanntmachung ist grundsätzlich bei allen Arten der Beschlussfassung vorzunehmen.⁷⁶

Ein Wohnungseigentümer kann seine Meinung bzw. Stimme bei der Beschlussfassung nicht anonym abgeben.⁷⁷ Im Gegenteil, der Verwalter hat sogar bei einer schriftlichen Willensbildung einem Wohnungseigentümer auf Verlangen über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer Auskunft zu geben.⁷⁸ Ebenso kann das Stimmrecht bzw. die Mitwirkung zur Willensbildung eines Wohnungseigentümers nicht vertraglich ausgeschlossen werden.⁷⁹

3.10. Stimmenmehrheit

Es stehen jedem Wohnungseigentümer Stimmrechte zu, auch jenen, die z.B. nur einen Kfz-Abstellplatz besitzen. Bei einer Eigentümerpartnerschaft haben die beiden Eigentümer

⁷² Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 163-164.

⁷³ Kothbauer, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum² (2022), Rz 83.

⁷⁴ Walch, Zur virtuellen Beschlussfassung im Wohnungseigentumsrecht, Wobl 2022, 277-278.

⁷⁵ Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 166.

⁷⁶ Kothbauer, Beschlussfassung im WE², Rz 102-103.

⁷⁷ OGH 09.09.2008, 5Ob93/08z.

⁷⁸ § 20 Abs 7 WEG.

⁷⁹ § 24 Abs 7 WEG.

gemeinsam eine Stimme. Stimmen die Eigentümer der Eigentümerpartnerschaft für unterschiedliche Ergebnisse ab, so ist die Stimme von diesem WE-Objekt ungültig.

Bis zu der WEG-Novelle im Jahre 2022 mussten für die Beschlussfassung mehr als 50 % aller Miteigentumsanteile für oder gegen einen Beschluss stimmen, um eine Mehrheit im Sinne der Beschlussfähigkeit zu erreichen. Dies stellte sich in der Praxis oft als relativ schwer heraus, da die Teilnahme der Miteigentümer an Beschlussfassungen bzw. an Eigentümergemeinschaften oft sehr niedrig war. Somit wurde in der WEG-Novelle 2022 die Beschlussfähigkeit dahingehend abgeändert, dass eine 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, berechnet nach Miteigentumsanteilen, sofern diese 2/3 mehr als 1/3 der gesamten Anteile ausmachen, zur Beschlussfähigkeit reichen. Bei einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen mit jeweils gleich großen Anteilen waren für die Beschlussfähigkeit vor der WEG-Novelle 2022 mindestens 16 Zustimmungen und neu nach der WEG-Novelle 2022 sind nur noch mindestens 10 Zustimmungen notwendig.⁸⁰

Sofern ein Wohnungseigentümer keine Stimme oder eine ungültige Stimme abgibt, darf diese Stimme weder für noch gegen den Beschluss abgeleitet werden. Zudem können auch Wohnungseigentümer vom Stimmrecht für einzelne Beschlussfassungen ausgeschlossen werden, wenn diese Eigentümer ein wirtschaftliches oder persönliches Verhältnis zu dem Thema der Beschlussfassung haben. Auch wird ein Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn dieser in dem zu beschließenden Thema ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit hat. In einem solchen Fall werden die Miteigentumsanteile des ausgeschlossenen Wohnungseigentümers nicht in die Berechnung der Mehrheit der Miteigentumsanteile miteingeschlossen.⁸¹

Die Wohnungseigentümer sind bei einer Beschlussfassung bei der Eigentümerversammlung an ihre Stimme bzw. Wahl gebunden. Während bei einem schriftlichen Umlaufbeschluss die eigene Stimme bis zu dem Zeitpunkt, bei dem alle anderen ihre Willenserklärung abgegeben haben, widerrufen werden kann. Dafür muss bei einem Umlaufbeschluss das Ergebnis bekannt gegeben werden, da dann zu diesem Zeitpunkt der eigene Wille nicht mehr widerrufen werden kann.⁸²

⁸⁰ Ponholzer/Egger, Die Beschlussfassung im Wohnungseigentum aus dem Blickwinkel der ökologischen Nachhaltigkeit, Nachhaltigkeitsrecht 2023, 161-171.

⁸¹ Kothbauer, Beschlussfassung im WE², Rz 138-141.

⁸² Kothbauer, Beschlussfassung im WE², Rz 178-188.

3.11. Eigentümerversammlung

Der Verwalter hat gesetzlich gesehen alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Der Rhythmus der Eigentümerversammlung kann von den Wohnungseigentümern mit einer Mehrheit von zwei Dritteln, berechnet auf Anteile, auch länger bzw. kürzer bestimmt werden.⁸³ Das Datum, der Zeitpunkt und der Ort sind vom Verwalter so zu wählen, dass möglichst viele Wohnungseigentümer an der Versammlung teilnehmen können. Die Einberufung der Eigentümerversammlung mit den zur Beschlussfassung anstehenden Gegenständen und der Tagesordnung ist den Eigentümern mindestens zwei Wochen vor dem Termin, schriftlich und mit Aushang, bekannt zu geben.⁸⁴

Einer virtuellen Eigentümerversammlung steht der Gesetzgeber kritisch gegenüber. Allerdings kann seit der WEG-Novelle 2022 der Verwalter den Wohnungseigentümern eine elektronische Teilnahme an der Eigentümerversammlung ermöglichen.⁸⁵

3.12. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Grundsätzlich ist ein Wohnungseigentümer zur individuellen Nutzung seines Wohnungseigentumsobjektes inklusive Änderungen am WE-Objekt berechtigt. Sobald die schutzwürdigen Interessen der Miteigentümer beeinträchtigt werden, wobei die Möglichkeit der Beeinträchtigung schon ausreicht, hat der Wohnungseigentümer eine Zustimmung von allen Miteigentümer oder vom Gericht für die Änderung einzuholen.⁸⁶ Die Änderungen dürfen weder eine Schädigung des Gebäudes noch das äußere Erscheinungsbild des Hauses ändern oder eine Gefahr für Personen oder Gebäudesubstanz zur Folge haben.⁸⁷ Dabei sind beispielsweise das Einschlagen von Nägeln oder das Anbohren von Wänden im normalen Ausmaß nicht genehmigungspflichtig,⁸⁸ während eine Anbringung eines Klimagerätes an der Außenfassade⁸⁹ oder eine Verglasung einer Loggia⁹⁰ genehmigungspflichtig sind. Auch Widmungsänderungen, wie z.B., wenn ein Büro in eine Wohnung umgewidmet wird, sind genehmigungspflichtig.⁹¹

⁸³ Kothbauer, Beschlussfassung im WE², Rz 146 – 152.

⁸⁴ Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum kompakt⁸ (2023), Rz 384-387.

⁸⁵ Scharmer/Tonini, IWD- Von der Präsenz zur virtuellen Eigentümerversammlung: Sachstand und Perspektiven in Österreich und Deutschland, Wobl 2024, 436-437.

⁸⁶ Hofer/Klinger, Immobilienverwaltung in der Praxis⁴ (2025), 271-275.

⁸⁷ Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum⁵ (2014), Rz 725.

⁸⁸ OGH 12.03.2002, 5 Ob 50/02t.

⁸⁹ OGH 15.04.2008, 5 Ob24/08b.

⁹⁰ OGH 16.5.2006, 5 Ob 109/06z.

⁹¹ OGH 15.12.1998, 5 Ob 2226/98s.

Werden für eine Änderung allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung entweder im großen Interesse des Wohnungseigentümers stehen oder dem üblichen Verkehr entsprechen. Ein klassisches Beispiel dafür ist die Anbringung einer E-Ladestation in der Garage oder einer Photovoltaikanlage am Balkon.⁹²

3.13. Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag, kurz auch WE-Vertrag, regelt die Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und alle Wohnungseigentümer räumen sich damit gegenseitig das Recht ein, ein bestimmtes Objekt ausschließlich zu nutzen.⁹³ Zudem können im WE-Vertrag spezielle Regelungen zur Verwaltung, Verteilung besonderer Aufwendungen, die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder z.B. die Höhe der Rücklage vereinbart werden.⁹⁴ Der WE-Vertrag ist im Grundbuch in der Urkundensammlung hinterlegt.⁹⁵

⁹² § 16 Abs. 2 Z 2.

⁹³ Pittl, Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 41 ff.

⁹⁴ Pittl in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz (Hrsg), GeKo II², § 3 WEG Rz 3.

⁹⁵ Hofer/Klinger, Immobilienverwaltung⁴, 260-261.

4. Das schweizerische Stockwerkeigentum (Art. 712a-712t ZGB)

TEIL I - Begründung von Stockwerkeigentum

4.1. Grundsatz des Stockwerkeigentums

Beim Stockwerkeigentum wird zwischen dem echten (eigentlichen) und dem unechten (uneigentlichen) Stockwerkeigentum unterschieden. Die Schweizer Rechtslage spricht sich für das unechte (uneigentliches) Stockwerkeigentum aus. Dabei spielt das Akzessionsprinzip eine bedeutende Rolle.

4.1.1. Akzessionsprinzip

Das Akzessionsprinzip beinhaltet den Grundsatz, dass die Bestandteile einer Hauptsache das rechtliche Schicksal dieser Sache teilen.⁹⁶ Im Stockwerkeigentum bedeutet das, dass sich das Eigentum an Grund und Boden auch auf das darauf befindliche Stockwerkeigentumsgebäude bezieht. Die Stockwerkseinheiten und alle anderen Räume sowie der Grund und Boden bilden eine rechtliche Einheit und teilen ein rechtliches Schicksal.⁹⁷

4.1.2. Unechtes (uneigentliches) Stockwerkeigentum in der Schweiz

Das unechte Stockwerkeigentum stellt einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück dar, mit dem das Recht verbunden ist, bestimmte Gebäudeteile ausschließlich zu benutzen und deren Innenausbau selbständig zu gestalten. Es unterscheidet sich damit vom gewöhnlichen bzw. schlichten Miteigentum dadurch, dass der Miteigentumsanteil nicht bloß eine anteilige Berechtigung am Grundstück vermittelt, sondern untrennbar mit einem Sonderrecht an bestimmten Räumen oder Gebäudeteilen verknüpft ist. Aufgrund dieser rechtlichen Verbindung zwischen Anteil und Sonderrecht wird von einer subjektiv-dinglichen Verknüpfung gesprochen.⁹⁸

Das Sonderrecht an bestimmten Räumen besagt aber nicht, dass ein ausschließliches Eigentum an diesen physischen Teilen der Liegenschaft besteht, sondern lediglich ein Miteigentumsanteil am Grundstück bzw. der gesamten Liegenschaft mit dem Recht, die bestimmten Räume

⁹⁶ Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum (2007), Rz 765.

⁹⁷ Wirz, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum (2008), 20.

⁹⁸ Rey, Sachenrecht³, Rz 765.

ausschließlich zu nutzen. Somit ist beim unechten Stockwerkeigentum das Akzessionsprinzip angewendet.

4.1.3. Echtes (eigentliches) Stockwerkeigentum

Das echte Stockwerkeigentum ist eine Kombination zwischen Sondereigentum an einem oder mehreren Stockwerken und Miteigentum (z.B. an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft), wobei das Sondereigentum weitgehend im Vordergrund steht. Das Sondereigentum beschreibt in dem Fall das Alleineigentum an gewissen Gebäudeteilen. Beim echten Stockwerkeigentum wird somit das Prinzip der Akzession unterbrochen. Echtes Stockwerkeigentum kommt mehr in den romanischen Ländern wie Frankreich, Belgien oder Italien zur Ausübung.⁹⁹

4.2. Voraussetzungen / Begründungsakt

Für die Begründung von Stockwerkeigentum muss ein Rechtsgrund vorliegen.¹⁰⁰ Dieser kann in Form des Begründungsaktes gegeben sein. Der Begründungsakt kann unter anderem durch einen Vertrag der Gründungsmitglieder abgeschlossen werden. Damit dieser rechtskräftig ist, müssen alle Gründungsmitglieder den Begründungsvertrag unterzeichnen, was den Vertrag zu einem einstimmigen Beschluss macht. In dem Vertrag beschließen die Miteigentümer eines Grundstückes, dass auf dem Grundstück oder auf der bestehenden Liegenschaft Stockwerkeigentum begründet werden soll. Ist nur eine Person Eigentümer eines Grundstückes, bei welchem STWE begründet werden sollen, so kann der Begründungsakt auch in Form einer Willenserklärung des einzelnen Eigentümers erfolgen. Zudem gibt es noch weitere Möglichkeiten, welche einen Rechtsgrund zur STWE-Begründung bieten, wie die Verfügung von Todes wegen oder aufgrund des Erbteilungsvertrags.¹⁰¹ Dabei ist der Grund bzw. die Absicht, warum Stockwerkeigentum begründet werden soll, für die Begründung nicht relevant und bedarf keiner weiteren Erläuterung.¹⁰²

Ein weiterer Inhalt des Begründungsvertrages sind die liegenschaftsbezogenen Gegebenheiten. Das bedeutet, dass die Wertquoten der einzelnen Einheiten anzugeben sind sowie die räumliche Ausscheidung. Das Stammgrundstück muss ebenfalls beschrieben sein und die einzelnen

⁹⁹ Wirz, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, 17 ff.

¹⁰⁰ Art. 965 Abs. 3 ZGB.

¹⁰¹ Wermelinger, Das Stockwerkeigentum³ (2023), Art. 712d Rz 21ff.

¹⁰² Portner/Portner, ABC des Stockwerkeigentums (1998), 17.

Stockwerkeinheiten müssen in Form einer Grundstücksnummer eine Bezeichnung aufweisen.¹⁰³

Stockwerkeigentum kann auf Liegenschaften begründet werden, bevor das Bauwerk gebaut wurde. Wobei eine Begründung vor Erstellung des Gebäudes im Gesetz sehr lückenhaft in Bezug auf Aufteilungsplan, Mitwirkungsrechte der Stockwerkeigentümer bei Planabweichungen während des Bauens, Konkurs des Bauträgers oder des Käufers usw. festgesetzt ist.¹⁰⁴

4.3. Einverleibung ins Grundbuch

Grundeigentum in der Schweiz ist das Eigentum an Grundstücken, wobei Grundstücke, anders als in Österreich, auch Liegenschaften, selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke und Miteigentumsanteile an Grundstücken sein können.¹⁰⁵ Demnach sind auch Stockwerkanteile, die besonders ausgestaltete Miteigentumsanteile sind, als Grundstücke anzusehen. Diese Stockwerkanteile werden ins Grundbuch eingetragen. Um Stockwerkeigentum im Grundbuch eintragen zu können, werden zwei Grundstücksarten, das Stammgrundstück und die Stockwerkanteile, definiert.

4.3.1. Stammgrundstück

Das Stammgrundstück ist der Grund und Boden einer Stockwerkliegenschaft und hat ein eigenes Grundbuchblatt. Wird auf einer Liegenschaft Stockwerkeigentum begründet, so verweist das Grundbuchblatt des Stammgrundstückes auf die einzelnen Grundbuchblätter der Stockwerkeinheiten. Dabei wird in der Kategorie „Eigentum“ anstelle des Eigentümers die Bezeichnung Stockwerkeigentum eingetragen, um zu verdeutlichen, dass dieses Eigentumsverhältnis besteht. Des Weiteren wird auf die Grundbuchblätter der Stockwerkanteile mit Angabe der jeweiligen Nummer und Wertquote des Stockwerkanteils hingewiesen.¹⁰⁶

Stockwerkeigentum kann nicht an jedem Grundstück, wie in der in Art. 712a Abs. 1 ZGB weiten Auslegung, begründet werden. An Bergwerken oder an Mit- bzw. Stockwerkeigentumsanteilen, welche nach Art. 655 ZGB ebenfalls Grundstücke sind, kann hingegen kein Stockwerkeigentum begründet werden. Das Stammgrundstück muss eine Liegenschaft sein, die ein

¹⁰³ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712d Rz 21ff.

¹⁰⁴ *Schmid/Hürlimann-Kaup*, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a-t ZGB) (2019), 97-98.

¹⁰⁵ Art. 655 ZGB.

¹⁰⁶ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712d Rz 1-16.

Bauwerk mit mindestens zwei Räumen, die jeweils eine wirtschaftliche Einheit bilden und über einen eigenen Zugang verfügen, aufnehmen kann.¹⁰⁷

4.3.2. Stockwerkeinheiten

Für die Stockwerkanteile wird jeweils ein eigenes Grundbuchblatt eröffnet, welches die Stockwerkeinheit definiert und beschreibt. Zudem enthält das eigene Grundbuchblatt einen Hinweis auf den Begründungsakt oder Aufteilungsplan. Da das Grundbuchblatt des Stammgrundstücks auf die Stockwerkeinheiten verweist, verweist das Grundbuchblatt der Stockwerkeinheiten umgekehrt auch auf das Stammgrundstück unter der Spalte „Beschreibung des Grundstücks“ mit Angabe der Grundstücksnummer des Stammgrundstücks.¹⁰⁸

4.4. Bestandteile des Stockwerkeigentums

Bei einer Begründung von Stockwerkeigentum auf einer Liegenschaft werden die Liegenschaftsteile im Wesentlichen in zwei Kategorien unterteilt:

- Sonderrechtsteile mit Spezialfall Nebenräume
- gemeinschaftliche Teile

Stockwerkeigentum bezieht sich immer auf das ganze Grundstück, d.h. alles, was sich auf dem Stammgrundstück befindet, ist bei der Stockwerkeigentumsbegründung zu berücksichtigen.¹⁰⁹

4.4.1. Sonderrechtsteile

Sonderrechtsteile sind konkrete, bauliche Bestandteile eines Gebäudes im Stockwerkeigentum, an denen einem einzelnen Eigentümer ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht (Sonderrecht) zusteht. Die Summe dieser zugewiesenen Teile bildet die jeweilige Stockwerkeinheit des Eigentümers. Dabei kann nicht jede Fläche bzw. Räumlichkeit ein Sonderrecht ausüben, da diese gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen müssen. Die Stockwerkeinheit muss im Ganzen eine abgeschlossene, wirtschaftliche Einheit sein und über einen eigenen Zugang verfügen. Nebenräume, welche nicht in der Einheit umfasst sind, können dennoch zur Einheit

¹⁰⁷ Wolf, Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus der Sicht des Notariats (2017), 8.

¹⁰⁸ Art. 10a GBV.

¹⁰⁹ Reimann/Aström Boss, Stockwerkeigentum: Alles was Recht ist!, Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen 2017, 17.

dazugehören.¹¹⁰ In den meisten Fällen sind Stockwerkeinheiten Wohnungen, Büro- oder Geschäftsräume.

Um die Eigenschaften eines Sonderrechts zu erlangen und somit eine Stockwerkeinheit zu bilden, müssen folgende drei Eigenschaften zwingend gegeben sein:

- Mindestens ein Raum
- Wirtschaftliche Einheit
- Mindestens ein Zugang zur Einheit

Sofern eine der drei Eigenschaften nicht gegeben ist, kann das Sonderrecht nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Anforderung an einen Raum ist in diesem Zusammenhang auch die Abgeschlossenheit. Der Raum muss von allen Seiten begrenzt und abschließbar sein. Welche Baumaterialien diese Abgeschlossenheit bilden, ist nicht relevant. Die Begrenzung kann durch eine massive Bauweise, aber auch durch z.B. Gitter oder Schiebetüren gegeben sein.¹¹¹ Ein Bauwerk, welches auf einer Seite vollständig offen und nicht abschließbar ist, kann somit nicht als Stockwerkeinheit deklariert werden, auch wenn die baurechtlichen Gegebenheiten diese Offenheit vorschreiben.¹¹²

Damit eine oder mehrere Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einheit darstellen, muss eine gewisse Eigenständigkeit und Unabhängigkeit gegeben sein. D.h. die Nutzung dieser Räume kann nach deren Zweck (Wohnung, Büro, ...) ausgeübt werden, ohne zusätzliche Stockwerkeinheiten in Anspruch zu nehmen. Dem Gesetzgeber ist der wirtschaftliche Nutzen der Einheiten wichtig, dass eine Liegenschaft nicht zu sehr aufgestückelt wird und einzelne nicht autonome Räume wie z.B. eine Toilette oder eine Küche eigene Einheiten bilden. Solche Räume können als Nebenräume zu den Stockwerkeinheiten gehören. Somit stellt ein Zimmer ohne Toilette oder Küche keine wirtschaftliche Selbstständigkeit dar und ist als Stockwerkeinheit nicht tauglich.

Der eigene Zugang zur Einheit steht in Kohärenz zur wirtschaftlichen Einheit. Denn wäre eine Einheit nicht selbstständig zugänglich und hätte z.B. den Zugang über eine andere Stockwerkeinheit, wäre die Selbstständigkeit der wirtschaftlichen Einheit nicht gegeben. Der Zugang zur

¹¹⁰ Art. 712b.

¹¹¹ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712b, Rz 31-38.

¹¹² ZBGR 75/1994 S. 283.

Stockwerkeinheit kann über einen allgemeinen Teil der Liegenschaft oder über ein anderes Grundstück erfolgen.¹¹³

Ein Sonderrecht umfasst neben dem Nutzungs- und Verfügungsrecht auch bauliche Teile eines Gebäudes und Einrichtungen. Dazu gehören speziell:

- Zwischenwände, nicht tragende Elemente
- Fußboden inkl. Belag
- Deckenputz
- Verkleidung der Wände
- Die Türen (bei Eingangstüren nur die Innenseite, die Außenseite nicht)
- Einbauschränke
- Küchen, Bäder und Toiletteneinrichtungen
- Leitungen von der Abzweigung der gemeinschaftlichen Leitung an die Einheit (also nur jene Leitungen, die ausschließlich der Stockwerkeinheit dienen)¹¹⁴
- Innenseite von Balkonen, Veranden und Loggien
- Fenster, Fenster- und Rollläden, Sonnenschutz

Ein Stockwerkeigentümer hat zwar das exklusive Nutzungs- und Verwaltungsrecht für die oben genannten Bauteile, allerdings stehen diese trotzdem im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer.¹¹⁵ Einige dieser Bauteile, die grundsätzlich im Sonderrecht stehen, unterliegen dem gestalterischen Einflussbereich der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Art. 712b Abs. 2 ZGB. Demnach dürfen die Bauteile, speziell jene, die von außen sichtbar sind, nicht vom Stockwerkeigentümer willkürlich in ihrer Art und Größe verändert werden. Um Streitigkeiten in der Gemeinschaft zu vermeiden, kann es Sinn ergeben, gewisse Sonderrechtsteile, wie z.B. Balkontüren oder gewöhnliche Fenster, als allgemeine Teile der Liegenschaft zu erklären.¹¹⁶

4.4.2. Nebenräume

Befindet sich ein Raum nicht in der Stockwerkeinheit, so kann dieser in Form eines Nebenraumes der entsprechenden Einheit zugeteilt werden. Ein Nebenraum weist in der Regel keine wirtschaftliche Einheit auf und kann somit für sich alleine keine eigene Stockwerkeinheit bilden und wird daher einer Einheit zugeordnet. Nebenräume müssen ebenfalls die Eigenschaft der

¹¹³ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712b, Rz 31-38.

¹¹⁴ *Romang*, Aktuelles Nachschlagwerk zum schweizerischen Stockwerkeigentum, Teil 3, Kap 3, S. 3.

¹¹⁵ *Rey*, Sachenrecht³, Rz 793-794.

¹¹⁶ *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum³ (2009), Rz 45.

Abgeschlossenheit erfüllen, wenn auch die Anforderungen daran nicht ganz so streng wie bei Stockwerkeinheiten anzusehen sind und oft vom Bestimmungszweck des Nebenraumes abhängig sind. Klassische Nebenräume sind Kellerabteile, Abstellräume oder Mansardenzimmer.

Die Zugehörigkeit eines Nebenraumes zu einer Stockwerkeinheit wird im Begründungsakt und bestenfalls auch im Aufteilungsplan geregelt. Demnach ist die Nutzung des Nebenraumes für den Stockwerkeigentümer auch von dauernder Natur. Die Widmung und Zweckbestimmung des Nebenraumes kann dennoch vom Stockwerkeigentümer nicht willkürlich geändert werden. So kann beispielsweise ein Kellerraum nicht ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung in einen Wohnraum umgewandelt werden.¹¹⁷

4.4.3. Gemeinschaftliche Objekte

Jene Bauteile einer Liegenschaft, die eine gemeinschaftliche Zweckbestimmung haben und keine Sonderrechtseigenschaften erfüllen, fallen unter die Kategorie „gemeinschaftliche Objekte“.

Zwingend gemeinschaftliche Objekte sind nach Art. 712b ZGB:

- der Grund und Boden der Liegenschaft sowie ein allfälliges Baurecht, auf dessen Grundlage das Gebäude errichtet wird;
- jene Bauteile, die für den Bestand, die statische Struktur oder die Festigkeit des Gebäudes bzw. für Räume anderer Stockwerkeigentümer wesentlich sind oder die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes prägen;
- Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümern zur Nutzung ihrer Einheiten dienen.

Unter Punkt 2, den allgemeinen elementaren Gebäudeteilen, fallen z. B. die Fundamente, tragende Mauern oder Stützen, Decken und auch das Dach. Für das äußere Erscheinungsbild relevante Bauteile, und somit gemeinschaftliche Teile, sind unter anderem der Außenverputz, Fenstersimse, die Außenseite von Balkonen, Loggien oder Veranden. Bei den Fenstern einer Liegenschaft kommt es allerdings auf die Funktion der Fenster an. So sind ganze Fensterfronten, die anstelle einer Außenwand konstruiert werden, allgemeine Teile einer Liegenschaft, während gewöhnliche Fenster sonderrechtsfähig sein können.

¹¹⁷ Haas, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts (2015), Rz 270-271.

Stiegenhäuser, Zugangswege, Eingangstüren, Lift, die gemeinschaftliche Heizung, Waschküche, Trockenraum, sind alles Anlagen oder Einrichtungen, die nach ihrem Zweck schon der Allgemeinheit dienen und die für den Gebrauch bzw. die Erreichbarkeit der eigenen Stockwerkeinheit notwendig sind und somit als allgemeine Liegenschaftsteile deklariert sind. Die Stockwerkeigentümer können im Begründungsakt auch Räumlichkeiten, Anlagen oder Einrichtungen in die Allgemeinheit nehmen, ohne dass diese zwingend notwendig sind, wie z.B. Abstell- oder Lagerräume.¹¹⁸

Die gemeinschaftlichen Räume kann jeder Stockwerkeigentümer unabhängig von der Größe der Wertquote nutzen. Dieses Recht steht auch den Personen zu, welche die Räume des Stockwerkeigentümers nutzen, wie z.B. Mieter, Familienangehörige oder Gäste.¹¹⁹

4.4.4. Sondernutzungsrecht

Wenn eine gemeinschaftliche Fläche aufgrund der Beschaffenheit nicht sonderrechtsfähig ist, allerdings nur von einem Stockwerkeigentümer genutzt werden soll, so kann ein Sondernutzungsrecht ausgesprochen werden. Dieses Sondernutzungsrecht bemächtigt einen Stockwerkeigentümer, dass nur dieser und sonst keiner, diese Fläche nutzen darf. Allerdings kann das Sondernutzungsrecht auch für mehrere Stockwerkeigentümer ausgestellt werden. Es darf natürlich nicht auf eine Fläche definiert werden, welche ein zwingend allgemeiner Teil der Liegenschaft ist und somit allen Stockwerkeigentümer zur Verfügung stehen muss. Das Sondernutzungsrecht kann in Form einer Dienstbarkeit auf dem Stammgrundstück im Reglement festgehalten oder in Form eines Mietvertrages für den berechtigten Stockwerkeigentümer und die Stockwerkgemeinschaft ausgestellt werden. Dabei ist für alle Arten der Regelung eines Sondernutzungsrechts ein schriftlicher Beschluss der Stockwerkgemeinschaft zwingend notwendig.¹²⁰ Wichtig ist, dass die Begründung eines Sondernutzungsrechts nicht formlos erfolgt.¹²¹

Typische Räumlichkeiten oder Flächen für Sondernutzungsrechte sind unter anderem, Parkplätze, Gartenflächen, Korridore oder Dachterrassen.¹²²

¹¹⁸ Rey, Sachenrechts³, Rz 795-801.

¹¹⁹ Portner/Portner, ABC des Stockwerkeigentums, 17.

¹²⁰ Wermelinger, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712a Rz 151-156.

¹²¹ BGE 127 III 506 507, 21.06.2001.

¹²² Wermelinger, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712a Rz 151-156.

4.5. Wertquoten / Aufteilung

Für Stockwerkeigentum ist die Festsetzung von Wertquoten zwingend notwendig. Ohne die Wertquote kann kein STWE begründet werden. Die Wertquote gibt die Anteile der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheit an und bestimmt somit das Verhältnis zwischen den Stockwerkanteilen zum Gesamtwert der Liegenschaft. Die Wertquote ist eine abstrakte Verhältniszahl, die entweder in Hundertsteln oder Tausendsteln angegeben wird.

Nicht zu verwechseln ist die Wertquote mit dem Stockwerkanteil oder dem Verkehrswert. Der Stockwerkanteil ist ein (Mit-)Eigentumsrecht am Stammgrundstück. Die Wertquote hingegen bestimmt die mathematisch ermittelte Verhältniszahl, mit welcher der Stockwerkanteil dargestellt wird.¹²³ So ist bei einem Erwerb einer Stockwerkeigentumseinheit nicht die Wertquote der Erwerbsgegenstand, sondern der Miteigentumsanteil an einem gemeinschaftlichen Grundstück, mit dem Sonderrecht, bestimmte Räumlichkeiten ausschließlich zu nützen.¹²⁴ Der Verkehrswert einer Stockwerkeinheit steht nur bedingt mit der Wertquote und dem Stockwerkanteil in Relation. Denn der Verkehrswert einer Liegenschaft, also jener Wert, um den die Liegenschaft veräußert werden kann, wird maßgeblich durch das Angebot und die Nachfrage am Markt bestimmt und nicht durch eine rechnerische Wertquote.¹²⁵

Die Wertquote bezieht sich neben dem Verhältnis einer einzelnen Einheit zur Gesamtliegenschaft auch auf die Rechte und Pflichten eines Stockwerkeigentümers. Somit wird die Wertquote nicht nur für den Eigentumserwerb und die Eintragung ins Grundbuch verwendet, sondern auch für weitere Funktionen. Unter anderem erfolgt teils die Beschlussfassung der Hausgemeinschaft nach den Wertquoten. Auch werden die gemeinschaftlichen Kosten einer Liegenschaft in der Regel ebenfalls über die Wertquote abgerechnet. Im Gegenzug können auf der Liegenschaft erwirtschaftete Erträge, die der Allgemeinheit zugutekommen, auch über die Wertquoten vergütet werden.

Die Wertquote kann auch zu einem späteren Zeitpunkt mit Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft geändert werden. Unter den unmittelbaren Beteiligten sind nicht nur die anderen Stockwerkeigentümer gemeint, sondern auch die berechtigten Grundpfandgläubiger. Diese müssen einer Änderung der

¹²³ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712e Rz 1ff.

¹²⁴ BGE 103 II 110 ff., 22.03.1977.

¹²⁵ *Seiser-Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011), Rz 18-21.

Wertquote ebenfalls zustimmen, da sich eine Änderung der Anteile auf die anderen Anteile auswirkt.¹²⁶

4.5.1. Berechnung der Wertquote

Das ZGB, in dem das Stockwerkeigentum geregelt ist, sieht keine genaue Methode für die Berechnung der Wertquote vor. Der Art. 712e ZGB sieht einerseits nur vor, dass die Wertquote in Hundertsteln oder Tausendsteln, also als Bruchteil mit gemeinsamem Nenner, anzugeben ist.¹²⁷ Dies stellt sich in der Praxis oft als schwierig dar, speziell bei sehr großen Liegenschaften, bei denen die Einheiten dann teils Anteile von unter null haben (z.B. 0,5/1000 WQ). Weiters kann es auch zu Problemen führen, wenn eine Liegenschaft z.B. drei baugleiche Stockwerkeinheiten hat, der gemeinsame Nenner von 100 oder 1000 sich nicht in drei Teile mit ganzen Zahlen teilen lässt. Als zweite Vorgabe besagt der Art. 712e, dass die Wertquote die Anteile der jeweiligen Stockwerkeinheiten von der Gesamtliegenschaft bzw. des Baurechts anzugeben hat.

Obwohl im Art. 712e ZGB keinerlei Anhaltspunkte auf eine mögliche Berechnungsmethode der Wertquote verwiesen wird, darf die Wertquote nicht ohne Wertüberlegungen bestimmt werden. Eine willkürliche Bewertung ohne Nachvollziehbarkeit ist, trotz der weiten Auslegung des Gesetzes, nicht zulässig. Die Berechnungsmethode muss für die Eigentümer bzw. künftige Erwerber einer Stockwerkeinheit objektiv verifizierbar sein. In der Lehre und Praxis werden Formeln zur Berechnung der Wertquote vorgeschlagen bzw. haben sich etabliert. Richtig oder falsch gibt es bei diesen Methoden bis zu einem gewissen Grad nicht.

Grundsätzlich können die Stockwerkeigentümer die Wertquote selber berechnen. Allerdings wird in der Literatur empfohlen, eine Fachperson bei der Berechnung hinzuzuziehen.

4.5.2. Berechnungskriterien

Die Wertquote kann über die Bruttogeschossfläche, die Wohnfläche oder über die Kubatur bzw. Volumen der Räume ermittelt werden. Diese quantitative Berechnung kann durch qualitative Merkmale relativiert werden.

Beispielsweise kann die Lage der Stockwerkeinheit auf der Liegenschaft berücksichtigt werden. Dabei kann die Lage des Stockwerks, also Erdgeschoss oder in einem der oberen Geschosse, wie aber auch Ausrichtung zur Himmelsrichtung betrachtet werden. Hier wird in der

¹²⁶ BGE 128 III 260 ff., 31.05.2002.

¹²⁷ Art. 97 Abs. 2 lit. b GBV.

Regel eine Stockwerkeinheit welche nach Süden, Süd-Osten oder Süd-Westen eher besser bewertet, als eine Nordwohnung. Dabei spielt natürlich die Nutzung der Stockwerkeinheit auch eine große Rolle. Beispielsweise wird für eine Stockwerkeinheit, welche für ein Handels-Geschäft dienen soll, eher die Lage im Erdgeschoss bevorzugt, während eine Wohnung im obersten Geschoss höhere Qualität aufgrund der Aussicht und Belichtung finden kann.¹²⁸

Andererseits kann die Bauweise und Bauqualität auf die Berechnung der Wertquote einfließen. Dabei spielt ebenfalls die zweckbedingte Nutzung einer Einheit eine bedeutende Rolle. So kann eine gewerblich genutzte Fläche in der Regel nicht einer Wohnfläche in der Wertquote gleichgestellt werden. Auch Balkone oder Terrassen werden normalerweise nicht gleich bewertet wie Wohnflächen. Ebenso hat die Bauweise in Bezug auf den Grundriss oder Dachschrägen eine Auswirkung auf die Berechnung. Ist ein Grundriss eines Zimmers sehr verwinkelt und schlecht nutzbar oder schränken Dachschrägen die Nutzung des Raumes ein, so kann sich dies in der Bewertung widerspiegeln.

4.5.3. Berechnungstabelle

Sofern die Bewertungskriterien definiert sind, wird eine Berechnungstabelle, welche alle Wertquoten enthält, erstellt. In der Tabelle können (wie in mehreren Beispielen der Literatur vorgeschlagen) die einzelnen Flächen wie z.B. Wohnräume, Keller oder Balkone aufgegliedert werden. Dann können die Flächen oder Räume mit einem Korrekturfaktor, welcher durch die Bewertungskriterien definiert wird, angepasst werden. Somit ergibt sich dann für jede Stockwerkeinheit ein korrigierter, vergleichbarer Wert bzw. eine rechnerische Zahl (z. B. Quadratmeter). Wird dieser Wert einer einzelnen Stockwerkeinheit ins Verhältnis mit der Summe der errechneten Werte aller Stockwerkeinheiten gesetzt, ergibt sich ein Prozent- bzw. Promilleanteil für jede Einheit. Dieser Prozent-/ Promillewert bzw. die Verhältniszahl bildet die Wertquote.¹²⁹

4.5.4. Aufteilungsplan

Wird Stockwerkeigentum begründet, bevor das Gebäude überhaupt besteht, so ist zwingend ein Aufteilungsplan, bei dem die einzelnen Einheiten planlich dargestellt sind, zur Eintragung notwendig. Wenn der Grundbuchführer bei einem bestehenden Objekt bei welchem Stockwerkeigentum begründet werden soll, die Lage, Abgrenzung und Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten im Begründungsakt nicht deutlich erkennt, muss er einen Aufteilungsplan

¹²⁸ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712e Rz 23ff.

¹²⁹ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712e Rz 23ff.

einfordern. Der Aufteilungsplan veranschaulicht in einem Plan die Sonderrechte und die allgemeinen Teile der Liegenschaft wie auch die Sondernutzungsrechte.¹³⁰

Nicht in jedem Schweizer Kanton bestehen klare Vorgaben an den Aufteilungsplan vorhanden. Deshalb wurde auch schon gefordert, dass die Bestandteile und Darstellungsvorschriften für den Aufteilungsplan einheitlich vorzugeben sind.¹³¹

4.6. Eigentum an Stockwerkeigentum

Eine Stockwerkeinheit kann grundsätzlich von mehreren Personen in Form eines Miteigentums erworben werden. Wird nicht festgelegt, zu welchen Teilen welche Person Miteigentum an der Stockwerkeinheit hält, so wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass diese in gleichen Teilen Miteigentum halten.¹³² Der Miteigentumsanteil wird in einer Verhältniszahl bzw. einer Bruchzahl angegeben und kann somit auch in unterschiedlich große Teile geteilt werden. Eine genaue Anzahl wie viel Miteigentümer eine Stockwerkeinheit im Eigentum haben können, ist nicht definiert.¹³³

TEIL II - Verwaltung von Stockwerkeigentum

4.7. Stockwerkeigentümergeinschaft

Da Stockwerkeigentum eine spezielle Art des Miteigentums ist, und somit die Stockwerkeigentümer mit ihrer Stockwerkeinheit nicht komplett autonom sind, bilden alle Stockwerkeigentümer gemeinsam eine Gemeinschaft. Das Sonderrecht an Stockwerkeinheiten, welche einer berechtigten Person die autonome Rechtsposition einräumt, lässt sich nicht von den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft trennen. Somit ist eine Bildung einer Stockwerkgemeinschaft zwingend notwendig. Alle Personen, die einen Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft mit Stockwerkeigentum haben, sind Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft.¹³⁴

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist nach außen hin vermögensfähig,¹³⁵ wobei sich die Vermögensfähigkeit ausschließlich auf die gemeinschaftliche Verwaltung beschränkt. Die gemeinschaftliche Verwaltung beschäftigt sich mit dem Erhalt des im besonderen Miteigentum

¹³⁰ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. S.173 RZ 59-60.

¹³¹ *Astrom Boss*, Empfehlung „Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan, Cadastre . Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen 2019, 16.

¹³² ZGB Art. 646.

¹³³ *Rey*, Sachenrecht³, Rz 645.

¹³⁴ *Donauer*, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht (2018), Rz 53-56.

¹³⁵ BGE 119 II 404 ff. (409 f.), E. 6.

stehenden Grundstücks. Dabei geht es um die Nutzung, Verfügung, Verwaltung und Erhaltung der gemeinschaftlichen Teile.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft beschäftigt sich demnach nicht mit Aufgaben, die über diesen Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung hinausgehen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist zwar rechtsfähig, allerdings wird sie nicht als juristische Person angesehen, da sie lediglich auf die Rechtsfähigkeit im Bereich der Verwaltung der Liegenschaft eingeschränkt ist.

Zu den klassischen Aufgabenbereichen einer Stockwerkeigentümergeinschaft gehören unter anderem:

- Bezahlung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten.
- Erhaltung des Gebäudewertes und Überwachung des baulichen Zustandes.
- Genehmigung des jährlichen Budgets, der Abrechnung sowie der Verteilung der gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten.
- Sicherstellung der erforderlichen finanziellen Mittel sowie deren ordnungsgemäße Verwaltung.

Mit Begründung und somit mit Eintragung von Stockwerkeigentum ins Tagebuch fängt die Stockwerkeigentümergeinschaft automatisch an zu existieren und endet mit Löschung des Stockwerkeigentum im Grundbuch.¹³⁶ Vor Begründung bilden während der Begründungsphase die künftigen Eigentümer der STWE-Einheiten eine Gründungsgesellschaft.¹³⁷

Die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft ist grundsätzlich ihr selbst überlassen. Das Gesetz schreibt lediglich vor, dass es eine Stockwerkeigentümerversammlung geben muss. Aber ob ein Verwalter oder ein anderes Organisationselement von der Stockwerkeigentümergeinschaft beauftragt wird, ist ihr selbst überlassen.¹³⁸

Für eine funktionierende Gemeinschaft sind eine geordnete Verwaltung und ein Regelwerk von überaus großer Bedeutung. Um das Zusammenleben der Stockwerkeigentümer gut zu organisieren und Frieden in der Gemeinschaft zu erlangen, braucht es eine gemeinschaftliche Ordnung und Verwaltung.

¹³⁶ Zraggen, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum (2020), Rz 211ff.

¹³⁷ Haas, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrecht, Rz 69.

¹³⁸ Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 99.

4.8. Verwaltung einer STWE-Liegenschaft

4.8.1. Verwalter

In der Stockwerkeigentümerversammlung kann ein Verwalter, welcher eine natürliche oder juristische Person sein kann, bestimmt werden. Dieser übernimmt die Verwaltung der STWE-Liegenschaft in Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft und richtet sich nach den Anweisungen im Reglement und den Vereinbarungen der Stockwerkeigentümer. Der Verwalter kann auch gerichtlich bestimmt werden. Grundsätzlich ist die Bestellung eines Verwalters freiwillig. Sobald aber ein Stockwerkeigentümer oder ein bestimmter Dritter die Bestellung eines Verwalters fordert, so kann eine Bestellung eines Verwalters gerichtlich durchgesetzt werden. Eine spezielle gesetzliche oder gewerberechtliche Befugnis zur Ausübung der Funktion als Verwalter gibt es im Schweizer Recht nicht.¹³⁹

Die gesetzlichen Aufgaben des Verwalters gliedern sich in die drei Bereiche der Vollzugsaufgaben, Finanzaufgaben und Überwachungsaufgaben ein. Der Verwalter sorgt dafür, dass Vorschriften gemäß Gesetz, Reglement und Beschlüssen vollzogen und dringliche Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden getroffen werden. Der zweite Aufgabenbereich betrifft den Verwalter dahingehend, dass er die gemeinschaftlich anfallenden Kosten und Lasten auf die Stockwerkeigentümer aufteilt und in Rechnung stellt. Zudem soll der Verwalter über die Einhaltung der Regelungen im Reglement und der Nutzung der Sonderrechtsteile wachen.

Allerdings sind die gesetzlichen Aufgaben des Verwalters dispositiver Natur. So kann die Stockwerkeigentümergeinschaft im eigenen Ermessen entscheiden, inwieweit sich die Aufgaben des Verwalters erstrecken und diese ggf. einschränken bzw. ausdehnen.¹⁴⁰

4.8.2. Maßnahmen in der Verwaltung

Im schweizerischen ZGB wird die Verwaltung in verschiedene Maßnahmen unterteilt. Diese Maßnahmen lassen sich nicht immer eindeutig kategorisieren und voneinander trennen. Je nach Art der Verwaltung sind unterschiedliche Mehrheitserfordernisse notwendig. Die Verwaltung wird in folgende 5 Kategorien eingestuft:

- a) Notwendige Verwaltungshandlungen

¹³⁹ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712q Rz 1-2.

¹⁴⁰ *Donauer*, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 507 ff.

Wie der Name schon besagt, handelt es sich dabei um die notwendigen Maßnahmen, die zum Erhalt des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendig sind. Stockwerkeigentümer können notwendige Maßnahmen in der Stockwerkeigentümergeinschaft vorschlagen und auch gerichtlich einfordern.¹⁴¹

b) Dringliche Verwaltungshandlungen

Dringliche Maßnahmen müssen ohne zeitlichen Aufschub getroffen werden, um drohenden oder größeren Schaden zu vermeiden. Somit sind die dringlichen Maßnahmen auch immer automatisch notwendige Maßnahmen nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB. Umgekehrt sind die notwendigen Maßnahmen nicht immer Dringliche. Es steht jedem Stockwerkeigentümer frei, bei vorliegender Dringlichkeit Maßnahmen für die Gemeinschaft zu ergreifen. Dem Verwalter soll, nach Ansicht der Lehre, bei dringlichen Verwaltungshandlungen die Kompetenz des Verwalters über die der einzelnen Stockwerkeigentümer liegen.¹⁴²

c) Gewöhnliche Verwaltungshandlungen

Darunter fallen Handlungen, die im Laufe der Zeit notwendig oder zweckmäßig für den Erhalt der Liegenschaft oder zur Verhütung von Schäden dienen sollen. Diese Maßnahmen sind eher kostengünstig und liegen im Wesentlichen im Interesse der Stockwerkeigentümer.^{143,144}

d) Wichtigere Verwaltungshandlungen

Wichtige Verwaltungshandlungen sind jene, die nicht unter die gewöhnlichen, außerordentlichen oder baulichen Verwaltungshandlungen fallen. Primär geht es dabei um Bewirtschaftungsmaßnahmen, die nicht dem baulichen Erhalt der Sache dienen. Für solche Maßnahmen wird ein Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft benötigt.¹⁴⁵

e) Bauliche Verwaltungshandlungen

Bei den baulichen Maßnahmen wird wiederum in die Kategorien notwendige, nützliche und luxuriöse bauliche Maßnahmen unterteilt. Die notwendigen baulichen Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Gebrauchsfähigkeit der Sache, während die nützlichen baulichen Maßnahmen

¹⁴¹ Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB.

¹⁴² Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB.

¹⁴³ Art. 647a ZGB.

¹⁴⁴ *Donauer*, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 64 ff.

¹⁴⁵ Art. 647b ZGB.

eine Wertsteigerung und Verbesserung der bestehenden Sache ergeben. Werden bauliche Maßnahmen getroffen, die die Attraktion einer Sache maßgeblich erhöhen und der Befriedigung von Luxusbedürfnissen dienen, so fallen diese Maßnahmen in die Kategorie luxuriöse bauliche Maßnahmen. Für notwendige bauliche Maßnahmen wird ein Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümer benötigt. Für nützliche bauliche Maßnahmen wird die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zeitgleich auch den größeren Teil der Sache vertritt, benötigt. Während für luxuriöse bauliche Maßnahmen die Zustimmung aller Miteigentümer benötigt wird.^{146,147}

4.9. Beschlussfassung

4.9.1. Formen der Beschlussfassung

Die Willensbildung wird in der Regel im Zuge der Stockwerkeigentümerversammlung durch Diskussionen und Verhandlungen über bestimmte Themen gebildet. Demnach werden Beschlüsse meist in der Versammlung getroffen. Es ist vom Gesetzgeber und von der Lehre auch wünschenswert, die Beschlüsse infolge der Versammlung zu beschließen, um den Austausch der Meinungen zu fördern und zu diskutieren. Ein Beschluss infolge einer Versammlung kann, je nach Vereinbarung, offen oder geheim erfolgen. Wichtig ist, dass der Beschluss richtig protokolliert wird, um eine Nichtigkeit aufgrund von Formfehlern zu vermeiden.

Es können auch Beschlüsse in Form eines Zirkulationsbeschlusses oder über eine Urabstimmung erfolgen. Beim Zirkulationsbeschluss werden schriftlich die Zustimmungen oder Ablehnungen der Miteigentümer gesammelt. Für eine Wirksamkeit des Zirkulationsbeschlusses müssen alle Miteigentümer dem Beschluss zustimmen. Somit wird in der Praxis der Zirkulationsbeschluss in der Regel nur bei unbestrittenen Fragen oder Themen herangezogen.¹⁴⁸ Die Urabstimmung erfolgt ebenfalls schriftlich, außerhalb der Stockwerkeigentümerversammlung, benötigt aber im Vergleich zum Zirkulationsbeschluss keine Einstimmigkeit.¹⁴⁹

4.9.2. Beschlussfähigkeit

Damit eine Stockwerkeigentümergeinschaft beschlussfähig ist, muss mehr als die Hälfte der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sein. Die anwesenden Stockwerkeigentümer müssen auch mindestens die halben Anteile (Wertquote) haben, um eine Beschlussfähigkeit zu

¹⁴⁶ Art 647c-d ZGB.

¹⁴⁷ *Donauer*, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 81 ff.

¹⁴⁸ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rz 117 ff.

¹⁴⁹ *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rz 336.

erreichen. Die Voraussetzung dabei ist aber weder bei den Köpfen noch bei den Anteilen die Mehrheit, denn es reicht auch genau die Hälfte aus. Allerdings müssen mindestens zwei Stockwerkeigentümer anwesend sein. Bei Stockwerkeinheiten mit einer ungeraden Anzahl an Stockwerkeigentümern muss in dem Fall mehr als die Hälfte anwesend sein. Sollte bei einer Versammlung die Beschlussfähigkeit nicht erfüllt werden, so soll eine zweite Versammlung mit zeitlichem Abstand einberufen werden. Bei der zweiten Versammlung sind dann zur Beschlussfähigkeit nur noch die Anwesenheit oder Vertretung von mindestens einem Drittel der Stockwerkeigentümer, aber mindestens zwei Stockwerkeigentümer notwendig.^{150,151}

4.9.3. Stimmenmehrheit

Mit der Stimmenmehrheit werden Beschlüsse für eine STWE-Liegenschaft beschlossen. Jeder Stockwerkeigentümer hat durch das Grundrecht ein Stimmrecht. Besitzen mehrere Eigentümer eine Stockwerkeinheit, so bilden die gemeinschaftlichen Eigentümer eine Kopfstimme. Ein Stockwerkeigentümer kann vom Stimmrecht auch ausgeschlossen werden, wenn z.B. der Miteigentümer gleichzeitig auch der Verwalter ist und über die Entlassung des Verwalters abgestimmt wird. Auch kann das Stimmrecht entzogen werden, wenn ein Auftrag an eine von drei Firmen erteilt werden soll und ein Stockwerkeigentümer ein wirtschaftliches Verhältnis mit einer dieser Firmen hat. So kann in Fällen, in denen der entsprechende Stockwerkeigentümer selber betroffen oder gar Gegenstand des Beschlusses ist, vom Stimmrecht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich hat der Gesetzgeber im Stockwerkeigentum die Mehrheit nach Kopfstimmen (einfaches Mehr) eingeführt. Da es sich allerdings um eine dispositive Bestimmung handelt, kann die Stockwerkeigentümergeinschaft auch eine andere Form der Mehrheit bestimmen, wie z.B. über die Wertquoten.¹⁵² Um eine Änderung des Kopfstimmrechtes in eine andere Form durchzuführen, muss dies im Begründungsakt oder in einem einstimmigen Beschluss im Reglement festgehalten werden.¹⁵³

4.9.4. Das einfache Mehr

Beim einfachen Mehr erfolgt eine Zustimmung zu einem Beschluss, wenn mehr als die Hälfte der bei der Versammlung anwesenden Stockwerkeigentümer für einen Beschluss stimmen. Die

¹⁵⁰ Art. 712p ZGB.

¹⁵¹ Wolf/Gabriel, ZfRV 2024, 195 ff.

¹⁵² Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rz 179 ff.

¹⁵³ Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rz 429.

Mehrheit wird dabei nur von den anwesenden Stockwerkeigentümern und nicht von allen Stockwerkeigentümern berechnet. Das einfache Mehr wird nach Kopfstimmen berechnet, also jeder Stockwerkeigentümer hat eine Stimme. Dabei ist die Wertquote nicht relevant. Besitzen mehrere Eigentümer einen Stockwerkanteil, so haben diese zusammen eine Kopfstimme. Besitzt ein Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkeinheiten, so hat dieser ebenfalls nur eine Stimme. Ungültige oder nicht abgegebenen Stimmen werden bei dieser Berechnungsmethode ebenfalls miteinbezogen. Oft wird das einfache Mehr von den Stockwerkeigentümern dahingehend abgeändert, dass ungültige Stimmen nicht mit in die Berechnung der Mehrheit miteinbezogen werden oder dass die Mehrheit von allen Stockwerkeigentümern berechnet wird und nicht nur von den anwesenden Stockwerkeigentümern.¹⁵⁴

Für alle Beschlüsse, für die das Gesetz, das Reglement oder ein anderes Quorum keine andere Mehrheit vorschreibt, wird das einfache Mehr angewendet.

4.9.5. Das qualifizierte Mehr

Beim qualifizierten Mehr wird die Mehrheit nach Köpfen und nach Wertquoten berechnet. Somit muss bei einem Beschluss nach dem qualifizierten Mehr, zuerst das einfache Mehr, also die Zustimmung von mehr als der Hälfte der anwesenden Personen, gegeben sein. Zusätzlich müssen dann diese Zustimmungen nach einfachem Mehr, mehr als die Hälfte von allen Wertquoten ausmachen, um einen Beschluss zu bestimmen. Mehr als die Hälfte der Wertquoten bedeutet im konkreten Fall, dass mindestens 51 % bzw. 50,1 % der Stockwerkeigentümer, bezogen auf die Anteile der Wertquote, für einen Beschluss stimmen müssen und diese Stockwerkeigentümer zusätzlich mehr als die Hälfte der anwesenden Personen bilden.

Die Beschlussfassung nach dem qualifizierten Mehr wird laut Gesetz für wichtige Verwaltungshandlungen verwendet, wie die Abstimmung über nützliche oder luxuriöse bauliche Maßnahmen. Weiters wird diese Mehrheitsfindung auch für Beschlüsse gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers sowie für die Einführung eines Reglements verlangt.¹⁵⁵

4.9.6. Einstimmigkeit

Die Einstimmigkeit, also wenn alle Stockwerkeigentümer für oder gegen einen Beschluss stimmen, ist die stärkste Mehrheitsfindung. Die Einstimmigkeit findet in der Praxis nicht so hohen

¹⁵⁴ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rz 179 ff.

¹⁵⁵ *Wolf/Gabriel*, ZfRV 2024, 195 ff.

Gebrauch, da eine Einstimmigkeit oft schwer zu erreichen ist und auch die gemeinschaftliche Verwaltung behindern kann. Für die Einstimmigkeit sind nach der Lehre alle Stimmen der Stockwerkeigentümer zu betrachten und nicht nur die bei der Versammlung anwesenden Stimmen. Oft findet die Einstimmigkeit Gebrauch bei Liegenschaften, welche lediglich aus zwei Einheiten bestehen. Gibt es nur zwei Stockwerkanteile, so genügt das einfache Mehr nicht und eine Einstimmigkeit der beiden Stockwerkeigentümer ist notwendig.¹⁵⁶

Ansonsten findet die Beschlussfassung durch Einstimmigkeit ihre Anwendbarkeit, wenn z.B. die Quoren der Mehrheitsfindung abgeändert werden sollen oder es um die Veräußerung und Belastung des Stammgrundstückes geht. Wird die Zweckbestimmung verändert, kann auch eine Einstimmigkeit notwendig sein, sofern nichts anderes vereinbart ist.¹⁵⁷

4.9.7. Andere Arten der Mehrheitsfindung

Die Stockwerkeigentümer können die dispositive Bestimmung der Mehrheitsfindung mit einem einstimmigen Beschluss abändern. Demnach gibt es noch weitere Möglichkeiten, einen Beschluss zu fassen. Es kann vereinbart werden, dass eine Ein-Drittel- oder Zwei-Drittel Mehrheit als Mehrheitsvoraussetzung erforderlich ist.¹⁵⁸

Die Stockwerkeigentümer können auch vereinbaren, dass die Mehrheitsfindung nur nach Wertquoten erfolgt. Auch kann bestimmt werden, dass alle Stockwerkeinheiten eine Stimme haben. So haben Stockwerkeigentümer, die mehrere Stockwerkeinheiten besitzen, mehr Stimmen. Außerdem ist auch eine Mischform möglich, dass je nach Beschluss entweder die Kopf- oder die Anteilsberechnung herangezogen wird.¹⁵⁹

Der privatautonomen Abänderung von dispositiven Quoren sind neben der Einhaltung von bestimmten formellen und materiellen Voraussetzungen natürlich auch rechtliche Grenzen gesetzt.¹⁶⁰ So kann z.B. nicht vereinbart werden, dass es für jeden Beschluss die Einstimmigkeit benötigt wird, da dies die gemeinschaftliche Verwaltung lahmlegen könnte. Für bestimmte

¹⁵⁶ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rz 179 ff.

¹⁵⁷ *Wolf/Gabriel*, ZfRV 2024, 195 ff.

¹⁵⁸ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rz 179 ff.

¹⁵⁹ *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rz 430-433.

¹⁶⁰ *Wolf/Gabriel*, ZfRV 2024, 195 ff.

Fälle, bei denen der Gesetzgeber die Einstimmigkeit nicht vorsieht, kann aber das Einstimmigkeits-Prinzip vereinbart werden.¹⁶¹

4.10. Stockwerkeigentümerversammlung

Die Stockwerkeigentümerversammlung ist eine physische Zusammenkunft der Stockwerkeigentümer, um Themen in Bezug auf die betroffene Liegenschaft zu besprechen und die Willensbildung zu Gegenständen oder Handlungen zu ermöglichen. Die Versammlung ist das einzige gesetzlich zwingende Organisationselement im Stockwerkeigentum. Je nachdem, ob ein Verwalter, ein Ausschuss oder ein anderes Organisationselement beauftragt ist, gestaltet sich der Umfang der Stockwerkeigentümerversammlung demnach. Es ist kein Stockwerkeigentümer gesetzlich dazu verpflichtet, an der Versammlung teilzunehmen. Zudem kann ein Stockwerkeigentümer eine Vertretung bei der Versammlung teilhaben lassen. Die Vertretung hat rechtlich gesehen gegenüber dem Stockwerkeigentümer bei der Versammlung keine einschränkenden Rechte, allerdings kann eine solche Einschränkung im Reglement vereinbart werden.¹⁶² Die Versammlung muss mindestens einmal jährlich stattfinden.¹⁶³

4.11. Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer

Dem Stockwerkeigentümer steht das Recht zu, über seinen Stockwerkanteil mit Einhaltung der geltenden Regel selbständig zu verfügen, ihn zu nutzen und auch zu veräußern. Die Zweckbestimmung einer Stockwerkeinheit kann entweder im Begründungsakt oder im Reglement festgehalten werden. Will ein Stockwerkeigentümer Änderungen der Zweckbestimmung vornehmen und sind diese Änderungen im Begründungsakt oder Reglement nicht vorgesehen, so bedarf es, sofern nichts anderes vereinbart ist, ein Beschluss mit Zustimmung von allen Stockwerkeigentümern.¹⁶⁴ Wird eine Nutzungsänderung vorgenommen, so muss die geänderte Nutzung in Bezug auf den Gebrauch der Sache vergleichbar sein wie die ursprüngliche Nutzung.¹⁶⁵ Grundsätzlich haben die Stockwerkeigentümer, speziell jene, die ein Gewerbe in ihrer Stockwerkeinheit ausüben, auf die Interessen der anderen Stockwerkeigentümer zu achten und dafür zu sorgen, dass diese möglichst nicht gestört werden.

¹⁶¹ Urteil des Obergerichts des Kanton Zürich LB 210003-O/U vom 28. September 2021 E. 5.5.

¹⁶² *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rz 4 ff.

¹⁶³ *Donauer*, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 102.

¹⁶⁴ *Rey/Maetzke*, Stockwerkeigentum³, Rz 410-413.

¹⁶⁵ BGRE 111 II 330 ff.: 341 Erw. 8.

Ein Stockwerkeigentümer hat auch das Recht, dringliche Maßnahmen, um einen drohenden oder größeren Schaden zu vermeiden, in eigener Initiative ohne einen Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft, vorzunehmen. Ist ein Verwalter für die Liegenschaft beauftragt, so rückt dieses Recht eines Stockwerkeigentümers in den Hintergrund, es sei denn, der Verwalter ist untätig.

Ein weiteres unentziehbares und unverzichtbares Recht eines Stockwerkeigentümers ist das Stimmrecht und die Mitwirkung an der Willensbildung.

Im Gegensatz zum normalen schlichten Eigentum in der Schweiz gibt es im Stockwerkeigentum kein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber den anderen Miteigentümern. Natürlich können die Stockwerkeigentümer ein Vorkaufsrecht im Begründungsakt oder in einer gesonderten Vereinbarung vereinbaren.¹⁶⁶

4.12. Reglement

Im Stockwerkeigentum spielt das Reglement eine große Bedeutung, da es die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer festhält. Das Reglement dient dazu, die gesetzlichen Bestimmungen über das Stockwerkeigentum, soweit dies zulässig ist, auf die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinschaft abzustimmen. Zugleich konkretisiert es die Rechte und Pflichten der einzelnen Stockwerkeigentümer im Hinblick auf die gemeinschaftliche Sache. Es ist nicht verpflichtend, ein Reglement zu haben, allerdings muss auf Aufforderung eines Stockwerkeigentümers ein Reglement erlassen werden. Die Rechtsnatur des Reglements gilt für alle unterbeschriebenen Stockwerkeigentümer und für deren Rechtsnachfolger.

In der Regel wird das Reglement bei der Begründung von Stockwerkeigentum erfasst. Dabei kann das Reglement einerseits Teil des Begründungsaktes sein oder als eigenes Dokument angeführt werden. Ein Reglement kann aber auch nach Begründung von Stockwerkeigentum mit einem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung oder mittels Zirkularbeschluss erfolgen. Auch Änderungen des Reglements können über diesen Weg vorgenommen werden. Das Reglement kann im Grundbuch der Form halber angemerkt und eingetragen werden.¹⁶⁷

Für den Inhalt des Reglements gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Oftmals besteht das Reglement aus der Beschreibung des Grundstückes und der Stockwerkanteile sowie den

¹⁶⁶ Rey/Maetzke, Stockwerkeigentum³, Rz 404 ff.

¹⁶⁷ Niederhäusern, Stockwerkeigentum und Grundbuch (2023), Rz 473.

Wertquoten. Anschließend werden Regelungen zur Nutzung und Zweckbestimmung über die im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen festgehalten. Die Benutzung der allgemeinen Räume sowie die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten finden ebenfalls öfters Bestimmungen im Reglement. Zudem können über bauliche Maßnahmen des Gebäudes und die Verwaltung der Liegenschaft verschiedene Regelungen definiert werden.¹⁶⁸ Es können aber auch Verhaltensregeln der Stockwerkeigentümer oder die Einräumung von Sonderrechten an gemeinschaftlichen Teilen im Reglement erfasst werden.

Sollten die Bestimmungen des Reglements von einem Stockwerkeigentümer nicht befolgt oder missachtet werden, so kann entweder der Verwalter, die Stockwerkeigentumsgemeinschaft oder ein Stockwerkeigentümer dem entgegenwirken. Sofern ein Verwalter bestellt wurde, obliegt es grundsätzlich seiner Aufgabe, darauf zu achten, dass die Stockwerkeigentümer das Reglement beachten. Die Maßnahmen bei Nichteinhaltung des Reglements sind im ersten Schritt das Gespräch mit dem entsprechenden Stockwerkeigentümer, bevor weitere Schritte wie Sanktionen oder ein gerichtliches Verfahren anzuwenden sind.¹⁶⁹

¹⁶⁸ *Rey/Maetzke*, Stockwerkeigentum³, 148 ff.

¹⁶⁹ *Haas/Rüegg in Wermelinger*, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022 15. November 2022 (2022), 170 ff.

5. Rechtsvergleich Österreich – Schweiz

TEIL I - Vergleich der Begründung

5.1. Allgemeines

Wie sich im folgenden Rechtsvergleich erkennen lässt, behandelt das österreichische Wohnungseigentum und das schweizerische Stockwerkeigentum eine sehr ähnliche Sache bzw. Themenlage. Allerdings gibt es einige Unterschiede in der Ausführung und Auffassung der zwei Gesetze. Das Wohnungseigentumsgesetz ist ein eigenes Gesetz, welches seit 1948 besteht und mehrfach novelliert bzw. ergänzt wurde. Das Gesetz umfasst 59 Paragraphen mit zahlreichen Absätzen und Ziffern. Insgesamt ist das WEG mit ca. 16.260 Wörtern definiert.¹⁷⁰ Im Gegenzug dazu wird das schweizerische Stockwerkeigentum im Zivilgesetzbuch (ZGB) behandelt und unter dem Artikel 712a-t angeführt. Der Artikel 712 hat 20 Unterkapitel (a-t) und ein Ausmaß von ca. 2.000 Wörter.¹⁷¹ Wird nur der gesetzliche Umfang des Wohnungseigentumsgesetz und der Definition des Stockwerkeigentums im ZGB betrachtet, so entspricht die Regelung und Niederfassung des STWE ca. 12 % des Umfanges des WEG.

5.2. Grundsätze der Eigentumsform

Im Grunde sind das Wohnungseigentum sowie auch das Stockwerkeigentum eine Sonderform des Miteigentums. In beiden Gesetzeslagen berechtigt das jeweilige Gesetz den WE- / STWE-Eigentümer einen bestimmten Gebäudeteil ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Im Gegenzug zum Miteigentum, bei dem ein bloßes anteilmäßiges Recht an der gesamten Liegenschaft / Grundstück gegeben ist, ist im WE / STWE genau definiert, welche Räume oder Gebäudeteile der jeweilige Eigentümer nutzen darf.^{172,173}

Abgesehen von den unterschiedlichen Begrifflichkeiten von STWE und WE ist die Rechtsgestaltung in dem Fall in beiden Ländern sehr ähnlich. In beiden Rechtsformen wird das Akzessionsprinzip angewendet und es werden ideelle Miteigentumsanteile mit ausschließlichen Nutzungen und Verfügungen ausgesprochen. Es besteht demnach in beiden Ländern kein Alleineigentum an den WE- / STWE Einheiten, sondern lediglich ein Miteigentum an der

¹⁷⁰ WEG 2002.

¹⁷¹ ZGB Art. 712.

¹⁷² *Von Niederhäusern*, Stockwerkeigentum und Grundbuch, Rz 21-23.

¹⁷³ *Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel(Hrsg)*, WEG⁸, 30-31.

Gesamtliegenschaft mit dinglichen Nutzungsrechten gewisse Teile ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen.

Somit ähnelt das schweizerische Stockwerkeigentum in dem Fall mehr dem österreichischen Wohnungseigentum als den gleichnamigen STWE-Gesetzten in anderen Ländern wie z.B. in Frankreich, Belgien oder Italien, die das echte Stockwerkeigentum ausüben.¹⁷⁴ Auch das historische Stockwerkeigentum in Österreich, welches seit 1979 nicht mehr neu begründet werden kann¹⁷⁵, hat dem Stockwerkeigentümer das Eigentum an einem konkreten materiellen Anteil einer Liegenschaft, z.B. eine Wohnung oder ein Stockwerk, ermöglicht. Wobei die genau Rechtsform von Allein- und Miteigentumsrechten auf einer Liegenschaft dieses Gesetzes strittig ist.¹⁷⁶ Somit wurde beim österreichischen Stockwerkeigentum das Akzessionsprinzip, wie beim echten Stockwerkeigentum, nicht angewendet.

5.3. Voraussetzungen zur Begründung und Einverleibung

Zur Begründung von Wohnungseigentum, muss eine Vereinbarung aller Miteigentümer oder eine gerichtliche Entscheidung, dass Wohnungseigentum begründet werden soll, vorliegen. Damit Wohnungseigentum begründet werden kann, muss eine Einverleibung im Grundbuch vorgenommen werden. Dafür sind neben der schriftlichen Vereinbarung bzw. gerichtlichen Entscheidung ein Nutzwertgutachten und ein Bescheid über den Bestand der wohnungseigentumstauglichen Objekte notwendig.¹⁷⁷

Die Voraussetzungen zur Begründung von Stockwerkeigentum in der Schweiz sind sehr ähnlich wie in Österreich. Wichtig ist, dass ein Rechtsgrund vorliegen muss. Für die Begründung wird ein sogenannter Begründungsakt errichtet, welcher den zwingenden Rechtsgrund bilden kann, sowie auch liegenschaftsbezogene Gegebenheiten beinhaltet. Das bedeutet, im Begründungsakt sind einerseits ein von allen Miteigentümern unterzeichneter Vertrag beigelegt sowie die Wertquote zur Berechnung der einzelnen Anteile, die Beschreibung des Stammgrundstückes und die Grundstücksnummern der Stockwerkeinheiten. Mit diesen Unterlagen sind die Voraussetzungen zur Bildung von Stockwerkeigentum gegeben. Es gibt neben dem Vertrag aller Miteigentümer auch noch andere Möglichkeiten einen Rechtsgrund zu erlagen.

¹⁷⁴ *Wirz*, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, 17 ff.

¹⁷⁵ *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht, Rz 19.

¹⁷⁶ *Kohl* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz* (Hrsg), GeKo II² (2024).

¹⁷⁷ § 6 Abs. 1 – 2 WEG.

In der Schweiz ist, ebenfalls wie in Österreich, für die Begründung von Stockwerkeigentum eine Eintragung in Grundbuch notwendig.¹⁷⁸ Auch kann in beiden Ländern WE / STWE auf Basis eines bewilligten Bauplanes begründet werden, auch wenn das Objekt noch gar nicht gebaut wurde.

5.4. Darstellung im Grundbuch

Die Darstellung von WE und STWE im Grundbuch des jeweiligen Landes unterscheidet sich in einigen Punkten. Das Schweizer Grundbuch ist in mehreren Bereichen anders aufgebaut als das österreichische Grundbuch, woraus eine unterschiedliche Darstellung erfolgt.

In Österreich wird bei einer Liegenschaft mit Wohnungseigentum beim Grundbuchauszug das Gutbestandsblatt mit Wohnungseigentum markiert. Im B-Blatt werden die Wohnungseigentümer mit ihren Anteilen, welche mit der Parifizierung berechnet werden, für das jeweilige WE-Objekt eingetragen. Grundsätzlich sind bei einer Liegenschaft mit Wohnungseigentum alle Wohnungseigentümer auf einem Grundbuchsauszug gelistet.

Im Gegensatz dazu baut sich das schweizerische Grundbuch anders auf und gliedert sich beim Stockwerkeigentum in zwei Grundstückebenen; das Stammgrundstück und die Stockwerkeinheiten. Beim Stammgrundstück handelt es sich um jenes Grundstück, an welchem Stockwerkeigentum begründet werden soll.¹⁷⁹ Im Hauptbuchblatt des Stammgrundstückes wird für jeden Miteigentumsteil, unter welchen auch Stockwerkeigentum fällt, ein Hauptbuchblatt eröffnet. In dem Hauptbuchblatt des Stockwerkanteils sind die Bezeichnung des Stammgrundstücks verlinkt und die Bezeichnung des Eigentumsverhältnisses als Stockwerkeigentum sowie die Wertquote.¹⁸⁰

Auch wenn die Darstellung des Grundbuches in den zwei Ländern differiert, haben die zwei Grundbücher zwei gemeinsame Grundsätze: den Grundsatz der Öffentlichkeit und der Grundsatz des öffentlichen Glaubens.¹⁸¹ Das bedeutet, dass in beiden Ländern grundsätzlich das Grundbuch öffentlich einsehbar ist. In der Schweiz braucht es für eine uneingeschränkte Einsehbarkeit in das Grundbuch ein glaubhaftes Interesse, während Teile des Grundbuches ohne ein glaubhaftes Interesse automatisch öffentlich sind wie z.B. die Grundstücksbeschreibung,

¹⁷⁸ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712d Rz 21 ff.

¹⁷⁹ *Von Niederhäusern*, Stockwerkeigentum und Grundbuch, Rz 69.

¹⁸⁰ Art. 23 GBV.

¹⁸¹ § 7 GBG 1955.

die Eigentümer, die Eigentumsform, das Erwerbsdatum, Dienstbarkeiten und Grundlasten.¹⁸² Eine Beschränkung auf nur gewisse Teile des österreichischen Grundbuches oder einen konkreten Interessensnachweis ist nicht gegeben. In Österreich ist das komplette Grundbuch zwar öffentlich, allerdings muss für ein Grundbuchsauszug eine Gebühr bezahlt werden.¹⁸³ Ob und in welcher Höhe in der Schweiz Gebühren für Grundbuchauszüge anfallen, ist in der Schweiz kantonale geregelt.

Der zweite Grundsatz des öffentlichen Glaubens besagt in beiden Gesetzen, dass man in der Regel auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuches vertrauen kann.^{184,185}

5.5. Bestandteile des WE / STWE

In beiden Ländern bezieht sich die Begründung von WE / STWE auf die gesamte Liegenschaft bzw. das gesamte Grundstück. Seit der neuen Gesetzesnovelle des WEG im Jahre 2002, sind Neugründungen von Mischhäusern (ein Teil einer Liegenschaft im Wohnungseigentum und ein Teil im schlichten Eigentum) in Österreich nicht mehr zulässig.¹⁸⁶

Grundsätzlich sind die verschiedenen Bestandteile von WE / STWE sehr ähnlich. Während in Österreich eine Liegenschaft in Wohnungseigentumsobjekte, Zubehör- WE und Allgemeinen Teile der Liegenschaft unterteilt wird, gibt es in der Schweiz die Sonderrechtsteile mit dem Spezialfall Nebenräume und die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. Dabei kann die Charakteristik der WE-Objekte in Österreich und der Sonderrechtsteile in einigen Punkte gleichgesetzt werden. Auch die Zubehörobjekte teilen ähnliche Eigenschaften wie die Nebenräume. Der Namen alleine sagt schon, dass die allgemeinen Teile der Liegenschaft (österreichischer Wortlaut) und die gemeinschaftlichen Teile (schweizerischer Wortlaut) eine sehr ähnliche Gegebenheit beschreiben.

5.5.1. WE-Objekte vs. Sonderrechtsteile

Im österreichischen WEG wird konkret erwähnt an welchen Objekten Wohnungseigentum begründet werden kann. Dies wäre an Wohnungen, an selbständigen Räumlichkeiten und an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge. Wohnungen und selbständige Räumlichkeiten müssen baulich

¹⁸² Art. 970 und 973 ZGB.

¹⁸³ § 1 Abs. 1 GGG.

¹⁸⁴ § 63 Abs 2 GBG.

¹⁸⁵ Art. 973 ZGB.

¹⁸⁶ § 3 Abs. 2 WEG.

abgeschlossen und selbständige Bestandteile der Liegenschaft sein. Bei Parkplätzen reicht allerdings eine Bodenmarkierung als Abgrenzung aus. Unter sonstigen selbständigen Räumlichkeiten versteht man unter anderem Garagen oder Geschäftsräumlichkeiten.

Im ZGB wird definiert, dass Wohnungen, Geschäftsräume oder Einheiten mit anderen Zwecken zu Sonderrechten ausgewiesen werden können, sofern diese gewisse Eigenschaften erfüllen. Diese Voraussetzungen sind, dass im Gesamten eine abgeschlossene, wirtschaftliche Einheit mit eigenem Zugang gegeben sein muss, um ein Sonderrecht an einem Objekt bilden zu können.

Somit ergibt sich schon ein wesentlicher Unterschied von WE zu STWE, denn im WE kann an Räumen sowie auch an Flächen WE begründet werden, während im STWE nur an Räumlichkeiten und an keinen Flächen STWE begründet werden kann. Das bedeutet, dass an Kfz-Abstellplätzen kein STWE gebildet werden kann.

Für Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten im WEG gelten ähnliche Voraussetzungen wie bei den Sonderrechten im STWE, wie die bauliche Abgeschlossenheit, die wirtschaftliche Einheit und Selbstständigkeit mit eigenem Zugang.^{187,188}

Im Stockwerkeigentum ist genau definiert, welche baulichen Teile zum Sonderrecht gehören. Dies sind z.B. die Zwischenwände als nicht tragende Wände, der Fußboden oder die Sanitäranlagen. Im WEG sind weder im Gesetz noch in der Lehre die genauen Bauteile, welche zur WE-Einheit gehören, definiert. Was definiert ist, sind die Bauteile, die allgemeine Teile der Liegenschaft sind.

5.5.1.1. Parkplätze im Stockwerkeigentum

Da im Stockwerkeigentum nur Sonderrechte an Räumen, die baulich abgeschlossen sind, begründet werden können, kann an Kfz-Abstellplätzen, welche in der Regel nur Flächen sind, kein Sonderrecht und somit keine eigene STWE-Einheit begründet werden. An abgeschlossenen Garagen wird in der Praxis ein Sonderrecht begründet. An Tiefgaragenplätzen oder Außenparkplätze kann somit kein Sonderrecht, sondern nur ein Sondernutzungsrecht ausgeübt werden.¹⁸⁹

¹⁸⁷ Art. 712 b.

¹⁸⁸ § 2 Abs 1-2 WEG.

¹⁸⁹ *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum³, Rz 95a.

Bei Einstellhallen oder Tiefgaragen kann an der gesamten Tiefgarage eine Stockwerkseinheit als Sonderrecht begründet werden. Die Stockwerkseigentümer haben dann an diesem Sonderrecht, welches ein eigenes Grundstück ist, Miteigentumsanteile.¹⁹⁰ Sind in einer Autoabstellhalle alle Parkplätze mit Gittern umsehen, so kann eine Abgeschlossenheit und der eigene Zugang angenommen werden und an jedem einzelnen Parkplatz eine Sonderrechtseinheit begründet werden. Eine andere Möglichkeit wäre, die Parkplätze in der Autoabstellhalle mittels Dienstbarkeiten zugunsten der Stockwerkeigentümer zu belasten.¹⁹¹

5.5.2. Zubehör-WE vs. Nebenräume

Zubehör-WE, welches sich nicht innerhalb einer WE-Einheit befindet und deshalb der WE-Einheit zugeschlagen wird, kann mit den sogenannten Nebenräumen des STWE gleichgesetzt werden. In beiden Fällen teilt das Zubehör-WE und der Nebenraum das rechtliche Schicksal der eigentlichen WE-/STWE-Einheit und ist für die ausschließliche Nutzung des WE-/STWE-Eigentümers vorgesehen. Zudem befindet sich ein Zubehör-WE oder ein Nebenraum nicht innerhalb der WE-/STWE-Einheit, hat aber einen eigenen Zugang bzw. ist über allgemeine Flächen zugänglich. Im WEG ist festgehalten, dass es sich bei Zubehör-Objekten in der Regel um Kellerräume, Dachböden oder Hausgärten handelt. Nebenräume im STWE sind klassisch: Kellerabteile, Abstellräume oder Mansardenzimmer. Im STWE ist demnach für einen Nebenraum die bauliche Abgeschlossenheit zwingend notwendig. Das bedeutet, dass Nebenräume lediglich Räume und keine Flächen sein können. Anders als im WEG, bei dem ein Zubehör-Objekt auch eine Fläche, wie z.B. ein Hausgarten, sein kann.^{192,193}

5.5.3. Allgemeine Teile der Liegenschaft vs. Gemeinschaftliche Objekte

Allgemeine Teile der Liegenschaft im WEG wie auch gemeinschaftliche Objekte im STWE sind jene Flächen bzw. Räumlichkeiten, welche aufgrund deren Nutzung und Zweckbestimmung allgemein für die Miteigentümer sind. Dabei wird in beiden Fällen in zwingend gemeinschaftliche bzw. notwendige allgemeine Teile und in gewillkürte allgemeine Teile unterteilt. Sinnerfassend sind die zwingend notwendigen Allgemeinflächen jene, die die Miteigentümer zur Benutzung der jeweiligen Einheit aufgrund der Zweckbestimmung brauchen, wie z.B.

¹⁹⁰ *Reimann/Aström Boss*, Stockwerkeigentum: Alles was Recht ist! S. 17.

¹⁹¹ *Kohler*, Nachbarrecht im Innenverhältnis der Stockwerkeigentümer, Rz 228-241.

¹⁹² § 2 Abs 3 WEG.

¹⁹³ *Haas*, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts, Rz 270-271.

Stiegenhäuser und Zugangsflächen. Im Gegenzug dazu ist es in beiden Gesetzen möglich, freiwillig an manchen Liegenschaftsteilen eine Allgemeinfläche zu bilden, wie z.B. an einem Trockenraum oder einer Hausbesorger-Wohnung.

Allgemeine Teile der Liegenschaft und gemeinschaftliche Objekte sind in beiden Gesetzeslagen auch die konstruktiven bzw. statisch relevanten Gebäudebestandteile sowie die äußerliche Gestalt des Gebäudes wie. z.B. die tragenden Wände, Decken und Fassade. In Österreich sind die Fenster Bestandteil der allgemeinen Teile der Liegenschaft, während in der Schweiz gewöhnliche Fenster im Sonderrecht stehen. In der Schweiz wird ebenfalls noch explizit erwähnt, dass der Grund und Boden, auf welcher das STWE-Gebäude steht, ein gemeinschaftliches Objekt der STWE-Eigentümergeinschaft ist.^{194,195}

5.5.4. Benützungsregelung vs. Sondernutzungsrecht

Da in der Schweiz nur an baulich abgeschlossenen Räumen ein Sonderrecht und somit STWE begründet werden kann, werden Flächen anhand eines Sondernutzungsrechts geregelt. Dabei wird das Sondernutzungsrecht in einer zusätzlichen Vereinbarung zur Wertquote in Form eines Dienstbarkeitsvertrags oder Mietvertrag bzw. im Reglement geregelt. Bei Sondernutzungsrechten handelt es sich speziell um Gärten, Parkplätze, Dachterrassen oder Korridore.¹⁹⁶

Im WEG wird die Nutzung solcher Flächen teils anders geregelt. Gartenflächen und Dachterrassen (wenn diese nicht direkt vom WE-Objekt zugänglich sind) sind normalerweise im Zubehör-Wohnungseigentum. Parkplätze werden, sofern diese nicht allgemeine Teile der Liegenschaft bilden, als eigene WE-Einheiten gebildet. Um allgemeine Flächen oder Räume einem Wohnungseigentümer zur Nutzung zuzuordnen, kann eine Benützungsregelung nach § 17 WEG festgelegt werden. Diese teilt einige Ähnlichkeiten mit dem Sondernutzungsrecht. Es wird ebenfalls eine gesonderte Regelung über einen allgemeinen Teil der Liegenschaft in der Form vereinbart, dass dieser Teil nur von einem bestimmten Wohnungseigentümer genutzt werden darf. Benützungsregelungen, wie auch Sondernutzungsrechte, können nur auf allgemeine Teile der Liegenschaft, welche nicht zwingend allgemein sein müssen, allerdings nicht sonderrechts- oder wohnungseigentumsfähig sind, erstellt werden.¹⁹⁷

¹⁹⁴ Rey, Sachenrechts³, Rz 795-801.

¹⁹⁵ Hausmann, Wohnrecht³, § 2 Rz 36-44.

¹⁹⁶ Von Niederhäusern, Stockwerkeigentum und Grundbuch, Rz 396-398.

¹⁹⁷ § 17 WEG.

5.6. Nutzwertgutachten vs. Wertquote

In dem Nutzwertgutachten werden die Anteile eines WE-Objekts im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft berechnet. Das Nutzwertgutachten ist somit essenziell für die Eintragung von Wohnungseigentum ins Grundbuch. Bei der Berechnung der Wertquote in der Schweiz wird ebenfalls die Stockwerkeinheit anteilmäßig berechnet. Der Begriff Wertquote wird auch für das Gutachten bzw. die Berechnung verwendet. Somit ist in beiden Ländern eine gewisse mathematische Berechnung der einzelnen Einheiten in Bezug auf die Gesamtliegenschaft notwendig, um eine Einverleibung im Grundbuch durchführen zu können.

In Österreich erstellt das Nutzwertgutachten ein Ziviltechniker für Hochbau oder ein allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau oder Immobilienwesen. In der Schweiz hingegen ist nicht gesetzlich definiert, wer eine Wertquote berechnen darf und wer nicht. Demnach können die zukünftigen Stockwerkeigentümer die Wertquote auch selber berechnen. Die Berechnung muss lediglich nachvollziehbar und begründbar sein. Allerdings wird in der Literatur und Lehre empfohlen, die Wertquote von einer Fachperson berechnen zu lassen.^{198,199}

Bei der Wertquote können, sofern die Eigentümer schon feststehen, namentlich die Stockwerkeigentümer in der Wertquote erwähnt werden. In Österreich hingegen werden in dem Nutzwertgutachten keine Wohnungseigentümer namentlich erwähnt.

5.6.1. Berechnung der Anteile

Ein wesentlicher Unterschied zwischen dem WE und dem STWE zeigt sich in der konkreten Berechnung des Nutzwerts bzw. der Wertquote. Während das österreichische Recht mit dem Nutzwertgutachten ein vergleichsweise stärker formalisiertes Berechnungssystem kennt, ist die Ermittlung der Wertquote im schweizerischen Recht offener ausgestaltet.

In Österreich bildet die Nutzfläche des jeweiligen WE-Objekts den zentralen Ausgangspunkt der Nutzwertberechnung. Die Ermittlung des Nutzwertes ist genau definiert und wird anhand des bewilligten Bauplanes ermittelt. Auf Basis dieser Nutzfläche wird anschließend der Nutzwert bestimmt. Dabei wird in der Regel ein Vergleichsobjekt innerhalb derselben Liegenschaft herangezogen, dem ein Regelnutzwert von 1,0 zugeordnet wird. Von diesem Vergleichsobjekt

¹⁹⁸ § 9 Abs 1 WEG.

¹⁹⁹ *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712e Rz 1 ff.

ausgehend werden Zu- und Abschläge vorgenommen, etwa aufgrund der Lage im Gebäude, der Ausrichtung oder der Grundrissgestaltung. Der Nutzwert ergibt sich somit aus einer Kombination von Nutzfläche und wertbeeinflussenden Korrekturfaktoren. Die in der Praxis herangezogenen Zu- und Abschläge beruhen zwar teilweise auf Empfehlungen der Literatur, die konkrete Festsetzung liegt jedoch im Ermessen des Sachverständigen.

Die österreichische Nutzwertberechnung ist daher stark auf einen relativen Vergleich innerhalb der konkreten Liegenschaft ausgerichtet. Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte werden nach ihrem Verhältnis zueinander bewertet.

Im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht ist die Berechnung der Wertquote gesetzlich weniger ausführlich geregelt. Art. 712e ZGB verlangt lediglich, dass die Wertquote als Bruchteil mit gemeinsamem Nenner, also in Hundertstel oder Tausendstel, angegeben wird. Eine bestimmte Berechnungsmethode schreibt das Gesetz jedoch nicht vor. Die Wertquote kann daher beispielsweise auf Grundlage der Bruttogeschossfläche, der Wohnfläche oder der Kubatur beziehungsweise des Volumens der Räume ermittelt werden. Diese rechnerische Ausgangsbasis kann anschließend durch qualitative Kriterien korrigiert werden. Dazu zählen etwa die Lage der Einheit, die Ausrichtung, die Nutzung, die Bauqualität, der Grundriss oder Dachschrägen.

In der Schweiz wird daher häufig zunächst ein rechnerischer Ausgangswert für jede STWE-Einheit gebildet. Die einzelnen Flächen können sodann mit Korrekturfaktoren gewichtet werden. Daraus ergibt sich für jede Einheit ein korrigierter Vergleichswert. Dieser Wert wird anschließend ins Verhältnis zur Summe der Werte aller STWE-Einheiten gesetzt. Das daraus entstehende Prozent- oder Promilleverhältnis bildet die Wertquote.

Der zentrale Unterschied liegt somit darin, dass die österreichische Nutzwertberechnung stärker durch das Nutzwertgutachten, die Nutzfläche und die sachverständige Bewertung anhand eines Vergleichsobjekts geprägt ist. Die Berechnung folgt einem stärker strukturierten System, bei dem die einzelnen Nutzwerte innerhalb der Liegenschaft durch Zu- und Abschläge zueinander in Beziehung gesetzt werden. Die schweizerische Wertquote ist hingegen methodisch flexibler. Das Gesetz gibt nur die Form der Angabe und die Funktion der Wertquote vor, überlässt die konkrete Berechnungsmethode aber weitgehend der Praxis. Dadurch können unterschiedliche Berechnungsgrundlagen, wie Fläche oder Kubatur, herangezogen und durch qualitative Kriterien angepasst werden.

Beide Systeme verfolgen dasselbe Ziel, nämlich die einzelnen Einheiten einer Liegenschaft rechnerisch ins Verhältnis zueinander zu setzen.^{200,201,202,203}

5.7. Eigentum an WE / STWE

Nach österreichischem Recht kann ein WE-Objekt höchstens von zwei natürlichen Personen gemeinsam erworben werden. Diese bilden eine Eigentümerpartnerschaft, wobei beiden Partnern das Objekt zwingend je zur Hälfte zusteht. Eine abweichende Anteilsverteilung ist nicht möglich. Außerdem können die Anteile nicht unterschiedlich belastet werden und die Partner können nur gemeinsam über das Objekt verfügen.

Im schweizerischen Recht ist der gemeinsame Erwerb einer Stockwerkeinheit demgegenüber deutlich flexibler. Eine Stockwerkeinheit kann von mehreren Personen im Miteigentum stehen, ohne dass eine bestimmte Höchstzahl an Miteigentümern vorgesehen ist. Auch die Anteile müssen nicht gleich groß sein, sondern können als Bruch- oder Verhältniszahl unterschiedlich festgelegt werden. Nur wenn keine bestimmte Aufteilung vereinbart wird, wird von gleichen Anteilen ausgegangen.

Der zentrale Unterschied liegt daher darin, dass Österreich mit der Eigentümerpartnerschaft ein stark beschränktes Modell vorsieht, während die Schweiz den Erwerb einer Stockwerkeinheit durch mehrere Personen freier gestaltet. In Österreich sind sowohl die Anzahl der Erwerber als auch die Anteilsverteilung gesetzlich festgelegt, während in der Schweiz mehr Spielraum hinsichtlich Personenzahl und Beteiligungsquote besteht.^{204,205}

TEIL II Vergleich der Verwaltung

5.8. Eigentümer- vs. Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Eigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaft hat in beiden Rechtsformen sehr viele Ähnlichkeiten. Da man als WE- / STWE- Eigentümer nicht komplett autonom ist und gewisse Teile einer Liegenschaft gemeinschaftlich genutzt werden, ist eine anständige Verwaltung und ein funktionierendes Zusammenleben einer Gemeinschaft unabdingbar. Beide Gemeinschaften

²⁰⁰ WEG § 9 Abs. 1.

²⁰¹ Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴, 63 ff.

²⁰² Wermelinger, Das Stockwerkeigentum³, Art. 712e Rz 1 ff.

²⁰³ Art. 712e ZGB.

²⁰⁴ § 5 Abs. 1 WEG.

²⁰⁵ Rey, Sachenrecht³, Rz 645.

entstehen automatisch bei der Begründung von WE bzw. STWE. Bzw. können beide Gemeinschaften auch schon kurz vor der Begründung entstehen, wenn z. B. in Österreich die Einräumung von WE im Grundbuch schon angemerkt ist und ein Wohnungseigentumsbewerber ein WE-Objekt erworben hat. In der Schweiz wird vor der Begründung der STWE-Gemeinschaft die Gründungsgesellschaft gegründet.

Beide Gemeinschaften sind nur teilrechtsfähig in Bezug auf die Verwaltung der Liegenschaft. Das bedeutet, dass beide Gemeinschaftsformen nicht für andere Aufgaben bzw. Tätigkeiten, welche sich außerhalb der gemeinschaftlichen Nutzung, Verwaltung oder Erhaltung der WE- / STWE- Liegenschaft zu tun haben, handeln dürfen.

Das Schweizer Recht sieht vor, dass die Organisation der STWE-Gemeinschaft, grundsätzlich der Gemeinschaft selbst überlassen ist. Also die Verteilung der Aufgaben und Bestellung eines Verwalters, obliegt der Gemeinschaft. In Österreich ist es im Grunde ähnlich, denn auch in Österreich ist eine Verwaltung durch einen Verwalter nicht Pflicht, allerdings wird die Selbstverwaltung nicht so direkt angesprochen.^{206,207}

5.9. Verwaltung einer WE-/STWE Liegenschaft

5.9.1. Verwalter

Die Bestellung eines Verwalters ist in beiden Ländern nicht zwingend erforderlich, kann aber durch die Eigentümergemeinschaft oder gerichtlich bestellt werden. Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft und nicht einzelne Miteigentümer nach außen und ist für die Erhaltung und Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft verantwortlich. Die Aufgabenbereiche des Verwalters setzen sich in den beiden Ländern sehr ähnlich zusammen, wobei in der Schweiz klar definiert wird, dass der Verwalter für die drei Aufgabenbereiche der Vollzugsaufgaben, Finanzaufgaben und Überwachungsaufgaben zuständig ist.²⁰⁸

Im Unterschied zu Österreich braucht es in der Schweiz keine gewerberechtliche Befugnis zur Ausübung einer Verwaltung. So kann in der Schweiz jede Person, die über das fachliche Wissen verfügt, die Verwaltung einer Liegenschaft übernehmen. In Österreich ist die

²⁰⁶ Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 46.

²⁰⁷ Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 99.

²⁰⁸ Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 99.

Immobilienverwaltung ein reglementiertes Gewerbe und benötigt somit eine gewerberechtliche Befugnis.^{209,210}

5.10. Verwaltungsmaßnahmen

In Österreich wird die Verwaltung in zwei Kategorien untergliedert, während die Schweiz die Tätigkeiten in der Verwaltung in mehrere Handlungen unterteilt. Österreich kennt die ordentliche Verwaltung, unter welche die notwendigen und zweckmäßigen Maßnahmen zur Erhaltung der Liegenschaft dienen, und die außerordentliche Verwaltung, welche all jenes umfasst, was über die gewöhnliche Erhaltung hinausgeht und einen Beschluss durch die Gemeinschaft benötigt.^{211,212}

Die Schweiz hingegen unterteilt die Verwaltung in notwendige, dringliche, gewöhnliche, wichtigere und bauliche Verwaltungsaufgaben. Dabei sind je nach Maßnahme und Kategorie unterschiedliche Beschlüsse oder gar kein Beschluss notwendig.²¹³

Beide Länder haben die Gemeinsamkeit, dass nicht alle Verwaltungsaufgaben klar in eine jeweilige Kategorie eingeordnet werden können und somit des Öfteren nicht eindeutig ist, ob und welcher Beschluss zu fassen ist.

5.11. Beschlussfassung im WE / STWE

Die Meinungsbildung ist im WE sowie auch im STWE ein essenzielles Recht der Miteigentümer. Beide Gesetzgeber wünschen, dass die Meinungs- bzw. Willensbildung in Form der Eigentümer-/Stockwerkeigentümerversammlung passiert, um den Austausch und die Diskussionen über gewisse Themen zu fördern. Allerdings gibt es auch andere Formen der Beschlussfassung außerhalb der Versammlung, wie den Umlaufbeschluss oder die elektronische Beschlussfassung in Österreich. In der Schweiz gibt es den Zirkulationsbeschluss und die Urabstimmung. Spannend ist, dass beide Gesetzgeber eine persönliche physische Beschlussfassung bei der Versammlung bevorzugen.

²⁰⁹ Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 46.

²¹⁰ Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Art. 712q Rz 1-2.

²¹¹ Durakovic/Rollett (Hrsg), Verwaltung im WE, 96.

²¹² Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel (Hrsg), WEG⁸, 486-491.

²¹³ Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Rz 64 ff.

In der Schweiz kann vereinbart werden, dass bei Beschlüssen die Stimmen geheim gehalten werden sollen. In Österreich hingegen ist die Beschlussfassung immer öffentlich zu halten und die Stimmen dürfen auf Wunsch eines Miteigentümers mitgeteilt werden.

In beiden Ländern dürfen einzelne Wohnungseigentümer oder Stockwerkeigentümer nicht vertraglich von der Beschlussfassung ausgeschlossen werden. Allerdings ist es beide Male möglich, einzelne WE / STWE von einem Beschluss auszuschließen, wenn diese ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem zu beschließenden Thema haben.^{214,215,216}

5.12. Stimmenmehrheit

Ein Beschluss wird mit der Stimmenmehrheit entschieden. Die Stimmenmehrheit setzt sich in Österreich und der Schweiz unterschiedlich zusammen. Besitzen in Österreich zwei Personen eine WE-Einheit, oder in der Schweiz mehrere Personen eine STWE-Einheit, so haben diese nur eine Stimme zusammen.

In Österreich kann ein Beschluss gefasst werden, wenn 2/3 der abgegebenen Stimmen, berechnet nach Anteilen, für einen Beschluss stimmen und diese 2/3 der Anteile in Summe mindestens 1/3 der gesamten Anteile betragen. Die Stimmenmehrheit wird demnach nach Anteilen und nicht nach Köpfen berechnet und kann von den Wohnungseigentümern nicht vertraglich anders geregelt werden.²¹⁷

Die Mehrheitsfindung in der Schweiz ist von dispositiver Natur und kann demnach von den Stockwerkeigentümern vertraglich im Begründungsakt oder Reglement abgeändert werden. Sofern nichts anderes vertraglich oder im Gesetz vereinbart ist, gilt für die Beschlussfassung das einfache Mehr. Das einfache Mehr ergibt sich, wenn mehr als die Hälfte der bei der Versammlung anwesenden Stockwerkeigentümer, berechnet nach Köpfen, für einen Beschluss stimmen.

Im Unterschied zu Österreich wird in der Schweiz je nach Art des Beschlusses eine andere Art der Mehrheitsfindung vorgeschrieben, sofern nichts anderes vereinbart ist. Für wichtige Beschlüsse, wie z. B. einen Beschluss über nützliche oder luxuriöse bauliche Maßnahmen, wird für die Abstimmung nicht das einfache Mehr sondern das qualifizierte Mehr herangezogen. Dabei wird die Mehrheit nach Kopfstimmen und nach Wertquoten berechnet. In dem Fall muss

²¹⁴ *Durakovic/Rollett*, Verwaltung im WE, Seite 163-164.

²¹⁵ *Kothbauer*, Fehlerfreie Beschlussfassung im WE², Rz 83.

²¹⁶ *Wolf/Gabriel*, ZfRV 05/2024, 195 ff.

²¹⁷ *Ponholzer/Egger*, Nachhaltigkeitsrecht, 161.

zusätzlich zu den Anforderungen des einfachen Mehr, die Mehrheit der Kopfstimmen auch gemeinsam mehr als die Hälfte der Wertquoten besitzen. Die Berechnung der Anteile durch die Wertquote bezieht sich aber auf alle Stockwerkeigentümer und nicht nur auf die bei der Versammlung anwesenden.

Manche Beschlüsse benötigen die Einstimmigkeit aller Stockwerkeigentümer einer Liegenschaft. Da dies oft schwer zu erreichen ist, findet die Einstimmigkeit nur in speziellen Fällen ihre Anwendbarkeit. Meistens ist die Einstimmigkeit erforderlich, wenn von der Stockwerkeigentümergeinschaft etwas Gesetzliches über eine Vereinbarung abgeändert werden soll, wie z. B. eine Änderung der Quoren der Mehrheitsfindung. Hat eine Liegenschaft nur zwei Stockwerkeinheiten, so ist immer die Einstimmigkeit erforderlich. Dies ist in Österreich anders, da in einem solchen Fall dann oft derjenige mit den größeren Anteilen automatisch mehr Stimmrecht hat.^{218,219}

Die Beschlussfassung in Österreich ist klar geregelt, während die Schweiz der Stockwerkeigentümergeinschaft mehr Spielraum für eine eigene Form der Beschlussfassung lässt.

5.13. Eigentümer- vs. Stockwerkeigentümerversammlung

Beide Gesetzgeber erachten die physische Versammlung der Miteigentümer als sehr wichtig an, da eine gute, geordnete Gemeinschaft zum friedlichen Zusammenleben aller Miteigentümer beiträgt. Dem österreichischen Gesetzgeber ist es auch wichtig, dass die Eigentümerversammlung nicht ausschließlich digital abgehalten wird, da er der Meinung ist, dass durch die Digitalität das Zwischenmenschliche zwischen den Wohnungseigentümern verloren geht.

Gesetzlich gesehen muss der Verwalter im österreichischen WEG alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einberufen. In der Schweiz ist gesetzlich geregelt, dass jedes Jahr eine Stockwerkeigentümerversammlung stattzufinden hat. Generell wird im STWE oft davon gesprochen, dass die Stockwerkeigentümerversammlung das einzig zwingende Organisationselement ist.

²¹⁸ Wolf/Gabriel, ZfRV 05/2024, 195 ff.

²¹⁹ Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2004, Art. 712m Rz 179 ff. S 470 ff.

Es ist weder ein Wohnungseigentümer noch ein Stockwerkeigentümer dazu verpflichtet, an der Versammlung teilzunehmen. In beiden Fällen kann auch eine Vertretung an der Versammlung teilnehmen.^{220,221}

5.14. Rechte und Pflichten im WE / STWE

Da die Miteigentümer im WE, wie auch im STWE, in einer Gemeinschaft zusammenleben, sind die schutzwürdigen Interessen der Gemeinschaft und der anderen Miteigentümer zu schützen und darauf zu achten, dass die anderen Miteigentümer möglichst nicht gestört werden. So ist die Freiheit eines Wohnungseigentümers im WEG schon eingeschränkt, wenn alleine die Möglichkeit besteht, dass durch eine Änderung schutzwürdige Interessen anderer Miteigentümer beeinträchtigt werden könnten. D. b. wenn äußerliche Änderungen am WE-Objekt und Nutzungsänderungen des WE-Objekts vorgenommen werden, sind diese unter Umständen genehmigungspflichtig und benötigen die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.²²²

Dies ist im STWE sehr ähnlich. Die Zweckbestimmung sowie mögliche Änderungen der Zweckbestimmung einer STWE-Einheit können im Reglement festgehalten werden. Sollte sich die Zweckbestimmung aber insofern ändern, dass diese nicht mehr der Vereinbarung des Reglements entspricht, ist die Zustimmung aller STWE notwendig. Wird nur die Nutzung der STWE-Einheit geändert, so kann dies in bestimmten Fällen, wenn die Nutzung vergleichbar mit der ursprünglichen Nutzung ist, ohne Zustimmung aller Miteigentümer erfolgen.²²³

Ein unverzichtbares Recht in beiden Gesetzeslagen ist das Recht der Willensbildung und das Stimmrecht bei Beschlüssen.

Im Schweizer ZGB wird explizit erwähnt, dass die Stockwerkeigentümer bei Gefahr im Verzug selbständig handeln dürfen und dringliche Maßnahmen ergreifen können. Sobald ein Verwalter eingeschaltet ist, rückt dieses Recht in den Hintergrund. Im WEG ist ein solches Recht in der Form nicht festgehalten.²²⁴

Ein grundsätzlicher Unterschied im schlichten Eigentum zwischen der Schweiz und Österreich ist, dass in der Schweiz im schlichten Eigentum ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber den

²²⁰ Hofer/Klinger, Immobilienverwaltung⁴, 271-275.

²²¹ Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2004, Art. 712m Rz 4 ff. S 432 ff.

²²² Hofer/Klinger, Immobilienverwaltung⁴, 271-275.

²²³ BGRE 111 II 330 ff.: 341 Erw. 8.

²²⁴ Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rz 404 ff.

anderen Miteigentümern vorliegt. Dies ist in Österreich nicht automatisch vorhanden. Im Stockwerkeigentum ist das gesetzliche Vorkaufsrecht allerdings nicht gegeben.²²⁵

Die Wohnungseigentümer sind gesetzlich dazu verpflichtet, eine angemessene Rücklage für den Erhalt der Liegenschaft zu bilden und einen sogenannten Reparaturfonds zu erschaffen.²²⁶ Der Gesetzgeber schreibt dabei sogar, mit bestimmten Ausnahmen, die Höhe der Mindestrücklage pro m² Nutzfläche mit 1,12 €/m² pro Monat vor.²²⁷ In der Schweiz wird diese Art von Rücklage Erneuerungsfonds genannt. Dieser ist jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben wie in Österreich.²²⁸

5.15. WE-Vertrag vs. Reglement

Eigentlich kann der WE-Vertrag im österreichischen Recht nicht direkt mit dem Reglement in der Schweiz verglichen werden, da diesen beiden Dokumenten eine unterschiedliche Bedeutung zukommt. Der WE-Vertrag ist notwendig, um WE im Grundbuch eintragen zu können. Der Inhalt regelt die Rechtsbeziehung der Wohnungseigentümer und hält die gegenseitige Einräumung des Rechtes der Wohnungseigentümer, gewisse Objekte ausschließlich zu nutzen, ein. Es können auch andere Punkte für die Nutzung oder Verwaltung zwischen den Wohnungseigentümern im WE-Vertrag vereinbart werden. In der Praxis und in der Literatur findet der WE-Vertrag in der Nutzung und Verwaltung des WE-Objekts nicht viel Aufmerksamkeit.

In der Schweiz hingegen spielt das Reglement eine sehr zentrale Rolle, obwohl das Reglement nicht zwingend bestehen muss. In dem Dokument sind die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sowie die Nutzung und Verwaltung des Objektes festgehalten. Im Reglement können die Stockwerkeigentümer gewisse Punkte zur Nutzung und Verwaltung der STWE-Liegenschaft vereinbaren und dispositive gesetzliche Vorgaben anders regeln. So kann im Reglement bestimmt werden, dass die Quoren für die Beschlussfassung anders als gesetzlich vorgesehen geregelt werden sollen oder die Nutzung bzw. Änderungen an einem STWE-Objekt definiert werden. Allerdings gibt es für den Inhalt des Reglements keine gesetzlichen Vorgaben. In der

²²⁵ 682 Abs. 1 ZGB.

²²⁶ § 31 WEG.

²²⁷ Mindestrücklage Wohnungseigentumsgesetz ab 1.1.2026, <https://www.wko.at/information-consulting/immobilien-vermoeigenstreuhaender/mindestruecklage-wohnungseigentumsgesetz>, (abgefragt am 24.06.2026).

²²⁸ Schmid/Hürlimann-Kaup, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a-t ZGB) (2019), 61.

Literaturrecherche wird bei vielen verschiedenen Themen auf das Reglement, sofern eines besteht, verwiesen, was eine hohe praktische Relevanz zeigt.²²⁹

6. Ergebnisse & Fazit

Im Ergebnis zeigt sich zunächst, dass das österreichische Wohnungseigentum und das schweizerische Stockwerkeigentum in ihrer grundlegenden Rechtsstruktur erhebliche Gemeinsamkeiten aufweisen. Beide Systeme beruhen auf dem Grundgedanken, dass dem einzelnen Eigentümer nicht ein bestimmter realer Teil der Liegenschaft im Alleineigentum gehört, sondern ein Miteigentumsanteil an der gesamten Liegenschaft zukommt. Mit diesem Miteigentumsanteil ist jeweils das Recht verbunden, eine bestimmte Einheit ausschließlich zu nutzen und darüber im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu verfügen. Damit unterscheiden sich beide Rechtsformen von Systemen, in denen dem Eigentümer tatsächlich ein bestimmter Gebäudeteil oder ein Stockwerk als selbstständiges Eigentum zugeordnet wird, wie z. B. dem Stockwerkeigentum in Frankreich.

Trotz dieser gemeinsamen Grundstruktur zeigen sich bereits in der gesetzlichen Ausgestaltung deutliche Unterschiede. Das österreichische WEG ist wesentlich ausführlicher geregelt als das schweizerische Stockwerkeigentum im ZGB. Daraus lässt sich ableiten, dass der österreichische Gesetzgeber viele Fragen der Begründung, Organisation und Verwaltung selbst detailliert normiert. Das schweizerische Recht ist demgegenüber knapper ausgestaltet und überlässt den Stockwerkeigentümern in vielen Bereichen einen größeren Gestaltungsspielraum. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass wesentliche Einzelheiten durch den Begründungsakt, das Reglement oder die konkrete Praxis innerhalb der Gemeinschaft geregelt werden können.

Auch bei der Begründung bestehen sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede. In beiden Rechtsordnungen bedarf es unter anderem eines Rechtsgrundes sowie einer rechnerischen Zuordnung der einzelnen Anteile. Während in Österreich hierfür das Nutzwertgutachten maßgeblich ist, erfolgt die Zuordnung in der Schweiz über die Wertquote. Beide Instrumente dienen dazu, das Verhältnis der einzelnen Einheiten zur Gesamtliegenschaft festzulegen. Unterschiede zeigen sich jedoch in der konkreten Ausgestaltung. In Österreich können Wohnungseigentumsobjekte auch an bestimmten Flächen, etwa an Kfz-Abstellplätzen, begründet werden, während das schweizerische Stockwerkeigentum nur an räumlich abgegrenzte Gebäudeteile anknüpft.

²²⁹ *Niederhäusern*, Stockwerkeigentum und Grundbuch, Rz 473.

Auch die Darstellung im Grundbuch unterscheidet sich, wobei die österreichische grundbücherliche Darstellung im Vergleich sehr klar und übersichtlich erscheint.

Ein wesentlicher Unterschied liegt weiters in der praktischen Anwendung. In Österreich bestehen für die Erstellung eines Nutzwertgutachtens sowie für die gewerbliche Verwaltung klare berufs- bzw. gewerberechtliche Anforderungen. In der Schweiz ist dies wesentlich liberaler ausgestaltet, da für die Erstellung der Wertquote und auch für die Verwaltung von Stockwerkeigentum keine vergleichbare gewerberechtliche Genehmigung erforderlich ist. Auch bei der Berechnung der Wertquote bestehen größere methodische Freiheiten. Dies verdeutlicht erneut, dass das schweizerische System stärker auf privatautonome Gestaltung und praktische Flexibilität ausgerichtet ist.

Besonders deutlich treten die Unterschiede auch bei den Eigentumsverhältnissen und der Verwaltung hervor. Das österreichische WEG enthält etwa genaue Vorgaben dazu, wie viele Personen Wohnungseigentum an einer Einheit erwerben können und wie Beschlüsse innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu fassen sind. In der Schweiz können demgegenüber mehrere Personen Miteigentum an einer Stockwerkeinheit halten. Auch die Organisation der Verwaltung, die Bestellung eines Verwalters, dessen Aufgabenbereich sowie die Beschlussfassung sind im schweizerischen Recht offener geregelt und können in erheblichem Umfang durch das Reglement näher ausgestaltet werden. Dieser Unterschied zeigt sich auch bei der finanziellen Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten. Während in Österreich die Bildung einer Rücklage gesetzlich vorgesehen ist und deren Mindesthöhe gesetzlich näher bestimmt wird, ist ein Erneuerungsfonds im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht nicht zwingend vorgeschrieben. Auch dies verdeutlicht, dass das schweizerische System den Stockwerkeigentümern eine möglichst große Organisationsfreiheit und die finanzielle Ausgestaltung ihrer Gemeinschaft belässt.

Zusammenfassend bestätigt sich damit die zugrunde liegende Hypothese. Das österreichische Wohnungseigentumsgesetz bietet durch seine detaillierten gesetzlichen Regelungen ein höheres Maß an Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit. Das schweizerische Stockwerkeigentumsrecht ist hingegen flexibler und praxisorientierter, da es den Stockwerkeigentümern größere Gestaltungsspielräume eröffnet. Diese Offenheit kann in der Praxis Vorteile bringen, führt jedoch zugleich dazu, dass die Anwendung weniger einheitlich erfolgt und stärker von der konkreten Ausgestaltung des Reglements sowie der jeweiligen Gemeinschaft abhängt. Stockwerkeigentümer in der Schweiz könnten den Vorteil haben, dass sie in höherem Maß über ihr

Eigentum und die gemeinschaftlichen Belange disponieren und die Regelungen besser an die Bedürfnisse der jeweiligen Liegenschaft anpassen können. Gleichzeitig kann diese Flexibilität jedoch auch zu einer gewissen Rechtsunsicherheit führen, insbesondere für Käufer einer Stockwerkeinheit, da die maßgeblichen Regelungen je nach Liegenschaft und Stockwerkeigentümergemeinschaft unterschiedlich ausgestaltet sein können. In Österreich besteht demgegenüber durch die stärkere gesetzliche Vereinheitlichung eine höhere Vorhersehbarkeit und Vergleichbarkeit der Rechtslage. Dies kann vor allem für Erwerber von Wohnungseigentum vorteilhaft sein, weil zentrale Rechte und Pflichten weniger stark von der jeweiligen Gemeinschaftsordnung abhängen. Insgesamt zeigt sich somit, dass das schweizerische Modell stärker auf Privatautonomie und flexible Gestaltung ausgerichtet ist, während das österreichische Modell mehr Rechtssicherheit und Einheitlichkeit gewährleistet.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Österreichische Literatur

Fachbücher / Kommentare / Zeitschriften:

- *Albl/Frech/Kerbl (Hrsg)*, Praxishandbuch WEG | Wohnungseigentumsgesetz, (2023).
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2018).
- *Durakovic/Rollett (Hrsg)*, 1x1 der Verwaltung im Wohnungseigentum (2025).
- *Hausmann*, Österreichisches Wohnrecht³, (2013).
- *Hofer/Klinger (Hrsg)*, Immobilienverwaltung in der Praxis⁴, (2025).
- *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum kompakt⁸ (2023).
- *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum⁵ (2014).
- *Koczy*, Fachlexikon Begriffe im Bauprozess, (2026).
- *König*, Immobilienerwerb in Österreich³, (2021).
- *Kothbauer*, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum², (2022).
- *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzappel (Hrsg.)*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017⁸, (2017).
- *Lenk*, Wohnungseigentumsrecht (2016).
- *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza (Hrsg)*, Gesamtkommentar Wohnrecht II² (2024).
- *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht (2022).
- *Pittl*, Handbuch Wohnungseigentumsrecht² (2025).
- *Ponholzer/Egger*, Die Beschlussfassung im Wohnungseigentum aus dem Blickwinkel der ökologischen Nachhaltigkeit, 2023, Nachhaltigkeitsrecht 3 (2023) Nr 2023, 161.
- *Popp*, Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach den Wohnungseigentumsgesetz 2002, Sachverständige Heft 3/2023, 122.
- *Prader*, WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und HeizKG⁵, (2022).
- *Scharmer/Tonini*, IWD- Von der Präsenz zur virtuellen Eigentümerversammlung: Sachstand und Perspektiven in Österreich und Deutschland, Wobl (2024), 436.
- *Seiser-Kainz*, Der Wert von Immobilien, (2011).
- *Urlesberger*, Beschränkung von Zweitwohnsitzen und Europarecht, wobl 2016, 417.
- *Walch*, Zur virtuellen Beschlussfassung im Wohnungseigentumsrecht, Wobl 2022 Heft 7/8, 277.
- *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³ (2015).

Gesetze / Rechtsprechung:

- ABGB – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch.
- GewO – Gewerbeordnung.
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002.
- OGH 30.09.1997, 5 Ob 569/97y.
- OGH 07.07.1998, 5 Ob 490/97p.
- OGH 15.12.1998, 5 Ob 2226/98s.
- OGH 12.03.2002, 5 Ob 50/02t.
- OGH 12.07.2005, 5 Ob 144/05w.
- OGH 16.5.2006, 5 Ob 109/06z.
- OGH 29.08.2006, 5 Ob 142/06b.
- BGBl I 2026/124, ab 01.10.2006.
- OGH 03.04.2007, 5 Ob 297/06m.
- OGH 13.07.2007, 5 Ob 133/07t.
- OGH 05.02.2008, 5 Ob 11/08s immolex 2008/118 (*Prader*).
- OGH 15.04.2008, 5 Ob24/08b.
- OGH 09.09.2008, 5Ob93/08z.
- OGH 30.08.2010, 5 Ob 43/10z immolex-LS 2010/100 = MietSlg 62.432 = MietSlg 62.459.

Webquellen:

- Österreich hat die zweitniedrigste Eigentümerquote in der EU, <https://www.agenda-austria.at/grafiken/oesterreich-hat-die-zweitniedrigste-eigentuemerquote-in-der-eu/> (abgefragt am 08.11.2025).
- Wohnsituation, <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/ohnsituation> (abgefragt am 08.11.2025).
- Mindestrücklage Wohnungseigentumsgesetz ab 1.1.2026, <https://www.wko.at/information consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/mindestruecklage-wohnungseigentumsgesetz>, (abgefragt am 24.06.2026).

7.2. Schweizer Literatur

Fachbücher / Kommentare / Zeitschriften / Dissertationen:

- *Aström Boss*, Empfehlung „Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan“, Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen Heft 31, (2019).
- *Haas*, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts, (2015).
- *Kohler*, Nachbarrecht im Innenverhältnis der Stockwerkeigentümer, (2016).
- *Portner / Pornter*, ABC des Stockwerkeigentums, Ein Ratgeber für Eigentümer, Hausverwaltungen, Behörden, Treuhänder, Notare und Rechtsanwälte, mit Checklisten und Arbeitshilfen, (1998).
- *Reimann / Aström Boss*, Stockwerkeigentum: Alles, was Recht ist!, Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen Heft 25, (2017).
- *Rey*, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, (2007).
- *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, (2009).
- *Romang*, Aktuelles Nachschlagwerk zum schweizerischen Stockwerkeigentum.
- *Schmid/Hürlimann-Kaup*, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a-t ZGB) (2019).
- *Wolf*, Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus der Sicht des Notariats, (2017).
- *Von Niederhäusern*, Stockwerkeigentum und Grundbuch, (2023).
- *Wermelinger*, Das Stockwerkeigentum, (2004).
- *Wermelinger*, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022 15. November 2022 (2022), 170 ff.
- *Wirz*, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, (2008).
- *Wolf/Gabriel*, Beschlussfassung im schweizerischen Stockwerkeigentum in ZfRV. Heft 05/2024, 177.
- ZBGR 75/1994.

Gesetze / Rechtsprechung:

- BewG - Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- BGE 103 II 110 ff., 22.03.1977.
- BGE 127 III 506 507, 21.06.2001.

- BGE 128 III 260 ff., 31.05.2002.
- GBV – Grundbuchverordnung.
- Urteil des Obergerichts des Kanton Zürich LB 210003-O/U vom 28.September 2021 E. 5.5.
- ZGB – Zivilgesetzbuch.

Webquellen:

- Bau- und Wohnungswesen, <https://www.swissstats.bfs.admin.ch/collection/ch.admin.bfs.swissstat.de.issue21000212100/article/issue21000212100-12> (abgefragt am 08.11.2025).
- Wohneigentum, <https://www.bwo.admin.ch/de/wohneigentum> (abgefragt am 08.11.2025)

8. Kurzfassung

Die vorliegende Masterarbeit befasst sich mit einem Rechtsvergleich zwischen dem österreichischen Wohnungseigentum nach dem WEG 2002 und dem schweizerischen Stockwerkeigentum nach Art. 712a ff. ZGB in Bezug auf die Begründung und Verwaltung.

Im Ergebnis zeigt sich, dass beide Systeme in ihrer Grundstruktur große Ähnlichkeiten aufweisen. Sowohl das österreichische Wohnungseigentum als auch das schweizerische Stockwerkeigentum beruhen auf einem Miteigentumsanteil an der gesamten Liegenschaft, mit dem das Recht verbunden ist, eine bestimmte Einheit ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen.

Deutliche Unterschiede bestehen jedoch in der gesetzlichen Ausgestaltung. Das österreichische WEG ist wesentlich detaillierter geregelt und enthält zahlreiche Vorgaben zur Begründung, Organisation und Verwaltung. Das schweizerische Stockwerkeigentumsrecht ist demgegenüber knapper und offener ausgestaltet. Viele Fragen werden dort durch den Begründungsakt, das Reglement oder die konkrete Praxis innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft geregelt.

In Österreich erfolgt die anteilmäßige Zuordnung durch das Nutzwertgutachten, in der Schweiz durch die Wertquote. Während das österreichische Recht stärker gesetzlich determiniert ist, bestehen in der Schweiz größere Freiheiten bei der Berechnung und Ausgestaltung. Dies zeigt sich auch daran, dass für die Erstellung der Wertquote und für die Verwaltung von Stockwerkeigentum keine vergleichbare gewerberechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Besonders deutlich wird der Unterschied im Bereich der Verwaltung. Das österreichische WEG enthält genaue Regelungen zur Eigentümergemeinschaft, Beschlussfassung, Verwaltung und Rücklage. In der Schweiz können viele dieser Fragen freier im Reglement geregelt werden. Auch ein Erneuerungsfonds ist gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben, während in Österreich die Bildung einer Rücklage samt Mindesthöhe gesetzlich vorgesehen ist.

Zusammenfassend bestätigt sich die Hypothese der Arbeit: Das österreichische Wohnungseigentumsgesetz bietet durch seine detaillierten gesetzlichen Regelungen ein höheres Maß an Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit. Das schweizerische Stockwerkeigentumsrecht ist hingegen flexibler und offener, führt aber aufgrund der größeren Gestaltungsspielräume tendenziell zu einer weniger einheitlichen Anwendung.