

# **Exposé der Dissertation**

Gestaltungsmöglichkeiten im Wohnungseigentumsvertrag

Mag. Martin Trapichler

Matrikelnummer: 00305976

Studienkennzahl: 783/101

Dissertationsgebiet: Rechtswissenschaften – Zivilrecht

Betreuer: Univ.-Prof. Dr. Martin Schauer

## I. Zielsetzungen

### 1. Einleitung und Gesetzeslage

Der Wohnungseigentumsvertrag ist einer jener vier in § 3 Abs 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 idgF (in Folge "WEG") aufgezählten Grundlagen zur Begründung von Wohnungseigentum. Definiert ist der Wohnungseigentumsvertrag als *eine schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer* (§ 3 Abs 1 Z 1 leg cit).

Über den Wohnungseigentumsvertrag ist im WEG nahezu nichts geregelt. Es finden sich im Gesetz keine vertraglichen Mindestanforderungen und nur wenige inhaltliche Verbote oder Beschränkungen. Gesetzliche Determinierungen sind:

- Aus § 3 Abs 2 folgt, dass kein Mischeigentum (mehr) möglich ist, sondern an der gesamten Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen ist.
- Indirekt ergibt sich aus § 5 Abs 3 WEG, dass im Wohnungseigentumsvertrag die Zuordnung eines Zubehörobjektes zu einem Wohnungseigentumsobjekt erfolgen kann.
- Aus § 24 Abs 7 WEG ergibt sich, dass die den Wohnungseigentümern zustehenden Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) vertraglich nicht abbedungen werden können.
- Aus § 33 Abs 3 WEG ergibt sich schließlich, dass die in § 33 Abs 1 und 2 abgebildeten Regeln über die Verteilung der Erträge unter den Wohnungseigentümern zwingend sind und vertraglich nicht abbedungen werden können.

Abgesehen von diesen Bestimmungen, ist im WEG zum Wohnungseigentumsvertrag nichts Weiteres geregelt.

### 2. Rechtsprechung

Zu Mindestanforderungen eines Wohnungseigentumsvertrages sprach der Oberste Gerichtshof (in Folge „OGH“) aus, dass zumindest das in § 1 WEG bezeichnete Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung bestimmter Gebäudeteile Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages sein muss (5 Ob 222/02m; 5 Ob 15/10g).

Hinsichtlich des Abschlusses des Wohnungseigentumsvertrages judiziert der OGH, dass, solange die Unterschriften aller Miteigentümer einschließlich derjenigen, zu deren Gunsten Wohnungseigentum eingeräumt werden soll, nicht vorliegen, das Rechtsgeschäft nicht als zustande gekommen gilt. Solange eine schriftliche Vereinbarung nicht besteht, liegt weder ein formell gültiger Hauptvertrag noch ein klagbarer Vorvertrag, sondern überhaupt kein Anspruch vor (RIS-Justiz RS0017243)

In Bezug auf eine Nichtigkeit des Wohnungseigentumsvertrages sprach der OGH aus, dass ein Wohnungseigentumsvertrag dann nichtig sei, wenn eine oder mehrere Vertragsparteien nicht über den erforderlichen Mindestanteil verfügen (RIS-Justiz RS0114510).

Zu Gestaltungsmöglichkeiten im Wohnungseigentumsvertrag sprach der OGH – entweder direkt oder obiter – aus, dass

- sich Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsvertrag verpflichten können, eine künftig allenfalls erforderliche Zustimmung zur Neufestsetzung der Nutzwerte zu erteilen (8 Ob 46/16x);
- ein Mehrheitsbeschluss über eine konkrete Verwaltungsmaßnahme den Anschein einer wirksamen Beschlussfassung für sich hat, auch wenn im Wohnungseigentumsvertrag für derartige Angelegenheiten die Einstimmigkeit vorgesehen ist, wobei der Oberste Gerichtshof über die Zulässigkeit eines solchen wohnungseigentumsvertraglichen Einstimmigkeitserfordernisses, das mit § 24 Abs 7 WEG in Konflikt stehen könnte, ausdrücklich nicht abgesprochen hat (5 Ob 133/07f);
- im Wohnungseigentumsvertrag die privatrechtliche Widmung von Wohnungseigentumsobjekten bestimmt werden kann bzw eine Abweichung von einer verkehrsüblichen Nutzung vereinbart werden muss, ansonsten die verkehrsunübliche Nutzung unzulässig ist (RIS-Justiz RS0120725, RS0119528, RS0118149; 5 Ob 59/14h);
- im Wohnungseigentumsvertrag die für die Durchsetzung von allgemeine Teile betreffenden, möglichen zukünftigen Gewährleistungsrechten von Wohnungseigentümern erforderliche Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten bzw. vorweggenommen werden kann (4 Ob 10/16y).

Hinsichtlich der Auslegung einer wohnungseigentumsvertraglichen Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel nach § 19 Abs 2 WEG 1975 (nunmehr § 32 Abs 2 WEG), sprach der OGH aus, dass stets nur der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut für den Inhalt einer Vereinbarung maßgeblich sei. Die Feststellung des Willens der den Wohnungseigentumsvertrag schließenden Parteien sei unmaßgeblich (5 Ob 181/02g; RIS-Justiz RS0117166).

In stRspr spricht der OGH aus, dass sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ein schlüssiger Aufrechnungsverzicht der Wohnungseigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft in Bezug auf die Bewirtschaftungskosten ergibt (RIS-Justiz RS0109647).

In Bezug auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander sprach der OGH aus, dass diese zueinander *wohl* in einem gesellschaftsähnlichen Verhältnis stünden, die Mitglieder mit der Wohnungseigentümergeinschaft als (teilrechtsfähige) juristische Person per se aber keine Vertragsbeziehung haben (RIS-Justiz RS0114886).

### 3. Ziel des Dissertationsvorhabens

Der Wohnungseigentumsvertrag erscheint angesichts seiner Wichtigkeit für die Praxis in der Lehre unterrepräsentiert. Wenig findet sich über dessen Rechtsnatur und zulässigen Inhalte.

Ziel der Dissertation soll eine umfassende Aufarbeitung der Rechtsnatur und Inhalte des Wohnungseigentumsvertrages sein. Dabei sollen folgende Themen behandelt werden:

- Rechtsnatur des Wohnungseigentumsvertrages
  - *Anwendung allgemein zivilrechtlicher Bestimmungen und Grundsätze*
  - *Parallelen und Unterschiede zum Gesellschaftsrecht und Gesellschaftsvertrag*

- *Anwendung gesellschaftsrechtlicher Grundsätze*
- Parteien des Wohnungseigentumsvertrages
- Zustandekommen und Abschlussmängel
  - *Zustandekommen, Bindung der eigenen Willenserklärung*
  - *Wirkung / Rechtsfolgen des Zustandekommens*
  - *Formmängel*
  - *Inhaltsmängel*
  - *Vollmachtsmängel*
  - *Willensmängel, Irrtümer*
  - *Heilung*
- Auslegung des WE-Vertrages
- Beitritt / Eintritt
  - *Übernahme aller Bestimmungen des WE-Vertrages*
  - *Materielle und formelle "Satzungsbestandteile"*
- Kautelen mit Auswirkung auf die Rechtswirksamkeit
  - *Aufschiebende, auflösende Bedingung und Befristung*
- Auflösung bzw. Beendigung
  - *Verzicht, Rücktritt, Kündigung*
  - *Rechtsfolgen der Auflösung des WE-Vertrages*
- Mindestbestandteile des WE-Vertrages
- Fakultative Bestandteile
  - *Ausschluss oder Abänderung bestimmter Rechte von Miteigentümern*
  - *Ausschluss oder Abänderung von Fristen oder Quoren*
  - *Abweichende Regeln zur Eigentümerpartnerschaft möglich (zB Abgehen von gemeinsamer Stimmrechtsausübung)*
  - *Stimmrechtsausübungsvertrag / Syndikatsvertrag*
  - *Vorwegnahme von Mehrheitsentscheidungen*
  - *WE-Vertragsdurchbrechende Beschlüsse*
  - *Gleichheitsgrundsatz; Treuepflicht*
  - *Abweichende Regeln betreffend Eigentümerversammlung und Abstimmungsformalismus*
  - *Ausschluss oder Änderung der Anfechtungsmöglichkeiten von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft*
  - *Schiedsvereinbarung / Schiedsgericht für Beschlussanfechtung*
  - *Aufgriffs-(Vorkaufs)rechte anderer WE, zB bei Verkauf oder Tod*
  - *Abweichungen der Regeln über die Nutzung und Änderungen an WE-Objekten und allgemeinen Teilen?*
  - *Benützungsregelung und Gemeinschaftsordnung*
  - *Sonderrecht auf Verwaltung, auf Eigentümervertreter*
  - *Abweichende Abstimmungs-, Abrechnungseinheit und über die Verteilung der Erträge*
  - *Vereinbarung einer Nachschusspflicht*

- Vorläufiges Wohnungseigentum
  - o *Unwirksame Bestimmungen*

## II. Methoden

Mit Hilfe der juristischen Methodenlehre soll zunächst die Rechtsnatur des Wohnungseigentumsvertrages und im Anschluss unter Berücksichtigung der Rechtsprechung die möglichen und zulässigen Inhalte des Wohnungseigentumsvertrages erarbeitet werden.

## III. Zeitplan

Ich habe im alten Studienplan bereits folgende, im aktuellen Studienplan anrechnungsfähige Lehrveranstaltungen besucht:

Nummer	Semester	Prüfung	Prüfer/in	SSt.	ECTS	Erbracht am	Note
030523	2007W	KU Europäisches Arbeits- und Sozialrecht	Windischgrätz	2.00	3.00	15.01.2008	1
030591	2007W	VO Binnenmarkt und Grundfreiheiten	Aicher	2.00	3.00	10.01.2008	2
030344	2007W	KU Energierrecht	Raschauer	2.00	3.00	13.12.2007	1

Ich plane, die Dissertation innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen. Ich habe vor, mich jede Woche zumindest 4 Stunden der Verfassung der Dissertation zu widmen.

## IV. Vorläufiges Quellenverzeichnis

### 1. Rechtsprechung

Ich verweise auf die oben angeführten Rechtsprechungsnachweise.

### 2. Literatur

*Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht, Kommentar*  
*Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>22</sup>, Band II*  
*Michael Zwanzger, Der mehrseitige Vertrag, 2013*

*Martin Trapichler*