

# Herbstsaison 2012

www.badeteich-bisamberg.at

## Wassermählerertausch



**Themen dieser Ausgabe:**

**Zukünftige Gestaltung der Rechtsgrundlagen**

**Termin außerordentliche Eigentümerversammlung**

**Wassermählerertausch**

**Pestizidkontrolle Teich**

**Übernahme unserer Trinkwasserleitung durch die EVN**

**Tanz(übungs)abend für Alle**  
Samstag, 25. Aug. 2012,  
19:00 Uhr

**5. Fröhshoppen**  
Sonntag, 2. Sept. 2012, 10:30 Uhr

**6. Fröhshoppen  
Saisonabschluss**  
Sonntag, 16. Sept. 2012, 10:30 Uhr  
Details auf den Infotafeln oder auf der Info Homepage

Wie uns die EVN-Wasser mitteilte, ist der Wassermählerertausch – gleichgültig ob in Zukunft eine Übernahme stattfinden kann oder nicht - aufgrund der ablaufenden Eichung - heuer durchzuführen.

Die Eigentümer sind verpflichtet Ihre Wasserleitungsanlage in ordnungsgemäßem und funktionstüchtigem Zustand zu halten.

Der günstigste Kostenvorschlag (bei Tausch an den angebotenen Terminen) beläuft sich auf € 52,30 pro Wassermählerertausch (inkl. Neugerät). Sie können dieses Angebot gerne annehmen. Der Nachweis (Bestätigung durch einen konzessionierten Wasserinstallateur) über den getauschten, neu geeichten und plombierten Wassermählerertausch muss ebenso wie die Zähler ID-Nummern und Zählwerkstände von Alt- und Neugerät bis spätestens 15. Oktober 2012 bei der Verwaltung eingelangt sein; Dies alles erledigt gerne für Sie:

Fa. Karl MEYER Ges.m.b.H.  
Hauptplatz 16,  
A-2100 Korneuburg  
Tel: 02262-724600

Dafür wurden folgende Termine angeboten:

**Montag, 27.08.2012**  
**Dienstag, 28.08.2012**  
**Mittwoch, 29.08.2012**

Die Mitarbeiter der Fa. Meyer werden sich an diesen Tagen

zwecks Zählerertausch bei Ihnen selbsttätig melden.

**Ersatztermine wären:**  
**Montag, 03.09.2012**  
**Dienstag, 04.09.2012**  
**Mittwoch, 05.09.2012**

**Bitte halten Sie die erforderliche Summe in bar bereit!**

Falls Sie an den angebotenen sechs Tagen nicht können, ist es möglich mit der Installationsfirma einen speziellen Termin zu vereinbaren, allerdings zuzüglich Anfahrtpauschale.

Die angebotenen € 52,30 pro Wassermähler betreffen ausschließlich den vorgeschriebenen Zählerertausch. Falls zusätzliche Arbeiten an der Absperrgarnitur erforderlich sind, müssten Sie diese eigens beauftragen. Dies wird dann vom Installateur eigens in Rechnung gestellt. Bitte beachten Sie, dass jede Teilparzelle selbst dafür verantwortlich ist ihren Wasser - Hausanschluss in Ordnung zu halten.

Nach erfolgtem Zählerertausch erhalten Sie eine Zahlungsbestätigung, die Rechnung folgt per Post.

## Pestizidkontrolle unseres Teichwasser

Die angeordnete Kontrolle über eventuelle im Teichwasser nachweisbare Pestizide ergab KEINEN Nachweis über Pestizide. Das Teichwasser ist derzeit in ausgezeichnetem Zustand.

Erholungszentrum Badeteich-Bisamberg Tel: 0680 14 633 05, Sprechstunden (gegen tel. Voranmeldung): Mo & Mi 17-19h

## Verwaltungstechnisches

### Wasserleitungsübernahme durch die EVN

Wie die EVN in Ihrem Schreiben vom 2. Aug. 2012 mitteilte, kann unsere bestehende Ringwasserleitung nach derzeitigem Stand nicht übernommen werden. Sie wurde mit dem damaligen Wissen, (dass es zu keiner Teilung/Einzelparzellierung kommen könne und daher Kanäle und Leitungen nicht ins öffentliche Gut übertragen werden) ausschließlich für unser Privatgrundstück als einfache Leitungsversorgung der einzelnen Teilparzellen so kostengünstig wie möglich errichtet. Die öffentlichen Wasserversorger haben hier viel strengere Kriterien. Die erforderlichen Änderungen für eine EVN - Übernahme würde, nach derzeitigem Stand, für die meisten Teilparzellen **entsprechende Nachrüstungen** (Straßensperreinrichtungen/Saalbachventile, Um-/Neubauten bzw. Umrüstung der Zuleitungsschächte/Senkgruben) bedeuten.

Trotzdem haben wir die Stellungnahme der EVN — Wasser an die Gemeinde Bisamberg mit der höflichen Bitte um einen Vorschlag über weitere Möglichkeiten übermittelt. Eine diesbezügliche Stellungnahme erfolgte bis Redaktionsschluss noch nicht.

Die EVN weist darauf hin, dass die Wasserzähler aufgrund der Eichung heuer zu tauschen sind!

### Außerordentliche Miteigentümerversammlung

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Herzlichen Dank für Ihre vielen Vorschläge zur Bereinigung unserer derzeit sehr schwierigen Rechtssituation. Einige müssen - weil rechtlich nicht möglich - bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Auf den folgenden Seiten finden Sie eine juristische Stellungnahme. Diese wurde von zwei auf diese Thematik spezialisierten Rechtsanwälten ausgearbeitet, bzw. durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen gegengeprüft. Sie wurde so kurz wie möglich gehalten. Jede weitere Zusammenfassung oder Kürzung wäre nicht mehr vertretbar. Nehmen Sie sich also für diese Lektüre etwas Zeit, da es ja immerhin **um die Zukunft unserer Sonderimmobilie** geht.

Die vorliegende rechtliche Stellungnahme kann

natürlich ebenso als Basis für Gespräche mit Ihrer eigenen Rechtsvertretung herangezogen werden.

Um für alle die Möglichkeit einer umfassenden Meinungsbildung sicher zu stellen, und aufgrund der Dringlichkeit, findet Anfang Oktober eine außerordentliche Miteigentümerversammlung statt, bei welcher wir uns **ausschließlich dieser Thematik** widmen können. Die ordentliche Miteigentümerversammlung 2012, mit allgemeinen Themen, wird daher in den Spätherbst verschoben.

**An alle MiteigentümerInnen  
des  
Erholungszentrums Badeteich Bisamberg  
2100 Bisamberg**

**Einladung zur**

**Außerordentlichen  
Miteigentümerversammlung**

**Datum: 2. Oktober 2012, 17:30 Uhr**

**Ort: Festsaal der FF. Klein Engersdorf,  
Hauptstraße 48.  
2102 Klein Engersdorf**

**Tagesordnung:**

- 1) Begrüßung**
- 2) Künftige Gestaltung  
der Rechtsgrundlagen**
- 3) Allfälliges**

**Ihre Verwaltung**

**der Vorstand**

**SV Gartensiedlung Badeteich Bisamberg**

Sie haben die Möglichkeit an diesem Tag auf sachlicher Basis auch mit Rechtsexperten zu sprechen und Ihre Fragen beantwortet zu erhalten. (Notar Mag. Kilian hat sein Kommen bereits zugesagt)

# SINGER ROSE GAGERN RECHTSANWÄLTE

**Dr. Markus Singer**  
**Dr. Daniel H.A. Rose**  
**Dr. Edith Gagern-Spanner**  
**MS Dr. Markus Singer**  
Rechtsanwälte GmbH  
Telefon: 01 / 219 77 99  
Fax: 01 / 219 77 99 50  
Gußhausstrasse 6/3, 1040 Wien  
E-Mail: lawoffice @ singer.at  
Website: <http://www.singer.at>

An die Miteigentümer der Anlage  
„Erholungszentrum Badeteich Bisamberg“

Wien, am 20. August 2012

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Verein Badeteich Bisamberg hat uns aufgrund der zahlreichen Anfragen und Anträge der Miteigentümer beauftragt, die Möglichkeiten zur künftigen Gestaltung der Rechtsgrundlagen (schlichtes Miteigentum, Wohnungseigentum, Abrechnungseinheiten usw), die in der letzten Zeit kontrovers diskutiert wurden, rechtlich zu begutachten. Wir halten fest, dass dies natürlich keine umfassende Stellungnahme sein kann, da uns sicher nicht alle örtlichen Umstände im Einzelnen bekannt sind und wir vermutlich auch nicht über die vollständige Dokumentation aller Vertragswerke aller Miteigentümer verfügen. Uns sind nachstehende Dokumente bekannt:

- „Aufsandungserklärung“ (samt Ergänzung vom 10.12.1996)
- Lageplan
- Baubestimmungen der Gemeinde
- „Benützungserklärung und Dienstbarkeitsvertrag“
- „Vereinbarung“ vom 11.9.1993

Es sollen daher im Folgenden nur die wichtigsten Punkte aufgegriffen werden, die bei der Entscheidung zu berücksichtigen sind, und aufgezeigt werden, welche Fragen jedenfalls zu klären sein werden:

Soweit wir sehen, stehen grundsätzlich folgende Möglichkeiten zur Diskussion, die auch von verschiedenen Miteigentümern angesprochen wurden:

1. Schlichtes Miteigentum mit verbucherter oder nicht verbucherter Benützungsregelung
2. Begründung von Wohnungseigentum
3. Teilung der Liegenschaft

### **(1.) Schlichtes Miteigentum mit verbucherter oder nicht verbucherter Benützungsregelung:**

Das schlichte Miteigentum mit Benützungsregelung **ohne** Einverleibung im Grundbuch ist der derzeitige Status.

Wir kommen nicht umhin festzustellen, dass dies der für die Eigentümer ungünstigste Zustand ist. Die Benützungsregelung (im folgenden: BR) entfaltet nur eine obligatorische Bindung, also eine Verpflichtung zwischen den Vertragspartnern und deren allfälligen „Gesamtrechtsnachfolgern“ (das sind zum Beispiel Erben), nicht aber gegenüber „Einzelrechtsnachfolgern“ (also z.B. Legataren, Käufern, Geschenknehmern.).

Eine nicht im Grundbuch einverlebte BR muss daher auf neue Eigentümer (soweit es Einzelrechtsnachfolger sind) eigens vertraglich ubunden werden *und* die verbleibenden Eigentümer müssen (schriftlich, mündlich oder konkludent) dieser Überbindung zustimmen, damit sie auch mit dem Einzelrechtsnachfolger (z.B. Käufer, Erbe) weiter besteht. Geschieht das nicht, dann wirkt sie zwar zwischen den „alten“ Miteigentümern weiter, zwischen diesen einerseits und dem neuen Miteigentümer andererseits gelten aber nur die Bestimmungen des ABGB über das Miteigentum, nicht auch die in der BR getroffenen Vereinbarungen.

*Soweit es die BR betrifft*, sind dann beide im Verhältnis zueinander nicht nur von den Pflichten daraus frei, es stehen ihnen auch keine daraus entspringenden Rechte zu. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten müssen nun vielmehr aus den Regelungen des ABGB gewonnen werden. Um die dadurch bereits von hoher Rechtsunsicherheit geprägte Lage

vollends unübersichtlich zu machen, kommt noch hinzu, dass neben der ausdrücklich getroffenen (schriftlichen oder mündlichen) BR durchaus noch eine durch entsprechende Übung entstandene (= “konkludente“) BR bestehen kann, die auch ohne *ausdrückliche* Überbindung entstanden sein kann, indem sich verbleibende Miteigentümer und neu hinzutretender Eigentümer daran gehalten haben. (Wäre dies nicht der Fall, so hätte der neue Eigentümer auch kein Recht auf ausschließliche Nutzung „seiner Parzelle“, denn auch dieses Recht beruht **nur** auf einer BR mit den **übrigen** Miteigentümern. Er müsste sich ein Alleinbenutzungsrecht an irgendeinem Teil der Liegenschaft erst „erstreiten“, indem er seinerseits einen Antrag auf Regelung der Benützung der gemeinsamen Sache bei Gericht stellt, wäre aber davon abgesehen auf Schadenersatzansprüche gegen seinen Vertragspartner verwiesen, wie auch die verbleibenden Miteigentümer Schadenersatzansprüche gegen den ausscheidenden Miteigentümer geltend machen können, wenn dieser entgegen der in der BR übernommenen Verpflichtung hiezu diese BR nicht auf seinen Rechtsnachfolger überbunden hat und seine ehemaligen Vertragspartner dadurch Schaden erleiden).

Schlichtes Miteigentum ist nur Miteigentum an einem **ideellen** Anteil der Sache, berechtigt zur **Mitbenützung** (nicht aber zur **ausschließlichen** Benützung eines bestimmten Teils) und zur Partizipation an den Erträgen des gemeinsamen Eigentums; es berechtigt – in unterschiedlicher Form - Maßnahmen zum Schutz des gemeinsamen Eigentums zu treffen, verleiht Stimmrecht bei Entscheidungen, die das gemeinsame Eigentum betreffen und verpflichtet zur Mittragung der Lasten. Die Rechte und Pflichten im jeweils konkreten Fall sind Gegenstand einer umfangreichen und sehr kasuistischen Judikatur.

Dass hinsichtlich der Anlage jedenfalls eine alle Miteigentümer bindende, zumindest konkludente BR vorliegt, kann unseres Erachtens vorausgesetzt werden, da andernfalls jene Miteigentümer, die nicht Vertragspartner der schriftlichen BR waren oder durch Überbindung derselben in den Verträgen und Zustimmung der übrigen Miteigentümer geworden sind, keinerlei Recht hätten, die alleinige Benützung eines Hauses oder Gartens in Anspruch zu nehmen. Dass diese Konsequenz von niemandem gewünscht wurde, dürfte allgemeiner Konsens sein. Was außer dem ausschließlichen Benützungsrecht noch alles als von dieser konkludenten BR umfasst angesehen werden muss, ist eine zweite Frage, der wir an dieser Stelle nicht weiter nachgehen wollen.

Weiters – auch hier scheinen unterschiedliche Auffassungen zu bestehen – ist es rechtlich **nicht** möglich, bei weiterhin unverändert bestehender Miteigentumergemeinschaft eine BR einseitig ganz oder in Teilen „aufzukündigen“. Die BR – gleichgültig ob schriftlich, mündlich oder konkludent getroffen – **kann** nur einvernehmlich oder durch eine gerichtliche Entscheidung beseitigt werden. (Für die Verwaltung gilt allerdings Abweichendes: wen die **Mehrheit** der Miteigentümer zum Verwalter bestellt hat, der ist Verwalter. Er vertritt in dieser Funktion auch die Minderheit. Daran ändert es auch nichts, wenn einzelne Miteigentümer die Vollmacht kündigen oder widerrufen, nicht einmal dann, wenn im Fall des betreffenden Miteigentümers eine Einzelrechtsnachfolge ohne Überbindung vorangegangener Vereinbarungen stattgefunden hat. Anders ausgedrückt: selbst dann, wenn **die BR** für und gegen einen neu hinzutretenden Miteigentümer ganz oder in Teilen **nicht** wirksam ist, ja selbst dann, wenn er ausdrücklich erklärt hat, dem bestellten Verwalter keine Vollmacht zu erteilen oder sie ihm zu entziehen, ändert dies an der Verwalterstellung nichts. Der Verwalter vertritt auch den betreffenden (= widersprechenden!) Miteigentümer. Die Verwalterstellung kann (von Seiten der Miteigentümer) **nur** mit einem **Mehrheits**beschluss (oder einer gerichtlichen Entscheidung) beendet werden.)

Dass ein derart unsicherer Zustand hinsichtlich der BR im Alltag der Eigentümergemeinschaft – gerade dann, wenn diese aus einer großen Anzahl von Miteigentümern besteht - , ständig neue Fragen aufwirft, Auseinandersetzungen provoziert und häufig auch eine Fülle von Beweisproblemen mit sich bringt, liegt auf der Hand. Es muss ständig neu geprüft werden, ob das jeweilige Problem Gegenstand einer bindenden Vereinbarung ist, welche Eigentümer im Verhältnis zueinander daran gebunden sind, welchen Inhalt diese Vereinbarung gegebenenfalls hat oder ob die gesetzliche Regelung anzuwenden ist. Es besteht dann unter Umständen für ein und denselben „Rechtskreis“ (beispielweise die Frage, wie die gemeinsamen Kosten abzurechnen sind oder wer welchen Maßnahmen zustimmen muss oder bereits zugestimmt hat) eine völlig unterschiedliche Rechtslage, je nachdem, wer beteiligt ist. Die „Alteigentümer“ haben untereinander eine andere Rechtslage zu beachten als im Verhältnis zu „Neueigentumer“, ebenso die Neueigentumer untereinander, da alle aus bestehenden Vereinbarungen entweder vollständig oder gar nicht oder nur teilweise berechtigt und verpflichtet sein können.

Grundsätzlich kann eine **Benützungsregelung im Grundbuch einverleibt** werden, was seinerzeit ja offenkundig auch gewünscht war, aber dann nicht durchgeführt werden konnte. (Die rechtliche Möglichkeit wurde erst im Zuge der Wohnrechtsnovelle 2001, d.h. mit dem aktuellen WEG 2002 geschaffen und der § 828 Abs. 2 ABGB eingeführt.) Im Falle der grundbücherlichen Einverleibung fällt ein großer Unsicherheitsfaktor weg: die einmal einverleibte BR wirkt ohne weitere Voraussetzungen auch für und gegen einen neuen Eigentümer. Die gesetzlichen Bestimmungen des ABGB sind dann jedenfalls nur noch soweit anzuwenden, als für einen bestimmten Fall keine Regelung getroffen wurde.

Eine geschickt gestaltete **und** im Grundbuch einverleibte Benützungsregelung **wertet deswegen das Miteigentum erheblich auf**, was sich natürlich bei einem allfälligen Verkauf der Anteile im Preis ausdrückt. Sie verleiht zwar nicht den rechtlichen Status des Wohnungseigentümers, kann aber doch wesentliche Regelungen abdecken und eine dem WE *sehr stark angenäherte* Rechtsstellung verschaffen, besonders dann, wenn man – soweit zulässig – die Bestimmungen des WEG in der BR vereinbart.

## **2. Wohnungseigentum:**

**Wohnungseigentum** ist das einem Miteigentümer eingeräumte, **dingliche** Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt (das kann eine Räumlichkeit oder auch nur eine Fläche sein) **ausschließlich zu benützen** und jeden anderen davon auszuschließen. Der zwingend vorgeschriebene Inhalt des WE-Vertrages geht auch nicht weit über diese Zuordnung hinaus. Allerdings **können** im WE-Vertrag auch andere Fragen geregelt werden, die dann gleichermaßen bindenden Charakter haben und zum Unterschied von der bloßen BR eine wesentlich höhere Bestandgarantie haben, da sie auch gerichtlich nur sehr eingeschränkt abgeändert werden können.

Zudem gelten bei Bestehen von Wohnungseigentum primär – wie bei schlichtem Miteigentum mit BR - die Vereinbarungen, *subsidiär aber* zunächst nicht die Regeln des ABGB, sondern die wesentlich spezielleren und meist sachgemäßereren Regelungen des WEG, die bei schlichtem Miteigentum eben nicht zum Tragen kommen, wenn in einer BR nicht

daran gedacht wurde, das WEG für alle nicht geregelten Fälle zu vereinbaren, *was größtenteils möglich ist*. (Einige wenige Bestimmungen sind an das Wohnungseigentum gebunden und können außerhalb desselben nicht gültig vereinbart werden. Dazu gehören z.B. die Regelungen über das gemeinsame Wohnungseigentum zweier natürlicher Personen an einem Wohnungseigentumsobjekt (Eigentümerpartnerschaft) und dessen Behandlung im Falle von Pfändung, Konkurs oder Tod eines der Partner, sowie einige Verfahrensbestimmungen.)

Bei WE-Begründung wäre im Fall der Anlage „Badeteich Bisamberg“ wohl die Zuteilung der eigentlichen Wohnungseigentumsobjekte (Häuser und Gärten) nicht besonders problematisch. Neben den WE-Objekten bestehen allerdings immer auch „allgemeine Teile der Liegenschaft“, die im allgemeinen Gebrauch stehen sollen oder sogar müssen. Dazu gehören alle jene Teile, auf die die Miteigentümer zur Benützung ihrer WE-Objekte angewiesen sind (Straßen, Zu- und Ableitung wie Wasserleitung und Kanal etc.) – diese **müssen** allgemeine Teile bleiben. Für den See trifft dies insoweit natürlich auch zu, er **soll** wohl allgemeiner Teil bleiben. Allgemeine Teile der Liegenschaft können und dürfen nicht von einem einzigen (Mit- und Wohnungs-) Eigentümer – also nicht unter Ausschluss der übrigen – benützt werden.

Wenn also Wohnungseigentum begründet werden soll, würde zunächst einmal festgelegt, **welche** selbständigen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör überhaupt bestehen (können) und **wem** diese künftig zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen, wobei man sich dabei natürlich an den derzeitigen Nutzungsverhältnissen orientiert. Auf dieser Basis wird ein Nutzwertgutachten von einem Sachverständigen erstellt, das die einzelnen Objekte auflistet, beschreibt, bezeichnet und deren „Nutzwerte“ im Verhältnis zueinander bestimmt. Dieser sich so ergebende „Nutzwert“ (in den Lage, Größe, Zustand etc.) einfließen, ist eine rechnerische Größe (er hat nichts mit dem Verkehrswert zu tun!) und ergibt den künftigen Grundbuchsanteil. Die derzeit bestehenden Anteile im Grundbuch ändern sich dabei auf jeden Fall! Dieser jeweilige Anteil umfasst dann das damit untrennbar verbundene Nutzungsrecht an bestimmten, genau bezeichneten Räumlichkeiten oder Flächen (also z.B. Haus, Garten, Abstellplatz oä).

Ein Miteigentümer hat daher dann bestimmte (Mindest-) Anteile an der Liegenschaft, verbunden mit dem damit **untrennbar** verbundenen Recht, ein bestimmtes WE-Objekt samt

Zubehör ausschließlich zu benützen. Damit korrespondiert die Pflicht im Verhältnis dieses Nutzwertanteils (= Grundbuchsanteile), an allen allgemeinen Kosten der Anlage teilzunehmen. Solche Kosten sind die Betriebskosten, aber auch die Kosten von Erhaltungsarbeiten, soweit sie *allgemeine* Teile der Anlage betreffen oder *ernste Schäden* betroffen sind. In diesem Bereich kann man aber im Wohnungseigentumsvertrag abweichende Regelungen treffen. Bei weitgehend selbst errichteten Bauten, die noch dazu baulich unseres Wissens voneinander vollständig getrennt sind, wird man vernunftigerweise z.B. festlegen, dass alle Erhaltungsarbeiten, die ein Haus, den zugeordneten Garten und das „eigene“ Ufer (Befestigungen, Leitern, Stege) betreffen, dem jeweiligen Miteigentümer jedenfalls allein zur Last fallen. Jedoch darf nicht übersehen werden, dass jede Verwaltung um so komplizierter wird, um so mehr Regelungen bestehen. Der Oberste Gerichtshof hat insoweit ausgesprochen, dass der **ENTSOLIDARISIERUNG EINER (WOHNUNGS-) EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT NICHT VORSCHUB GELEISTET WERDEN DARF**.

In diesem Zusammenhang wird man sinnvollerweise auch eine Vorabzustimmung zu diversen Baumaßnahmen regeln; also etwa die generelle Zustimmung zu allen Maßnahmen, die den bereits bestehenden „Bebauungsbestimmungen“ entsprechen und ihrer Art nach behördlich genehmigt werden (siehe auch § 16 WEG 2002). Bereits aufgetretene Probleme in diesem Zusammenhang müssen vorher „saniert“ werden, also seitens der Miteigentümer alles getan werden, um die (nachträgliche) Genehmigung durch die Behörde zu erreichen. Wenn die Miteigentümer hier nicht gemeinsam Lösungen finden, kommt kein Wohnungseigentumsvertrag zustande.

Zwar kann eine Wohnungseigentumsbegründung – aus eigenem oder als Reaktion auf eine Teilungsklage (soweit die Teilungsklage überhaupt rechtlich möglich und nicht eine „wirtschaftliche Einheit“ mit dem – unteilbaren - See anzunehmen ist, was den Erfolg einer Teilungsklage ausschlösse) – auch von jedem einzelnen Miteigentümer gerichtlich versucht werden. Allerdings unterliegt die Begründung von Wohnungseigentum *durch Gerichtsurteil* weitergehenden Beschränkungen als die einvernehmliche. Es ist fraglich, ob sie auf gerichtlichem Weg überhaupt möglich ist. Ein einmal eingeleitetes, darauf abzielendes Verfahren kann allerdings - auch bei letztlich negativem Ausgang - ein Teilungsverfahren unter Umständen über viele Jahre - „blockieren“. (Davon abgesehen ist diese Vorgangsweise

mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die teuerste Variante, Regelungen für die Zukunft herbeizuführen.)

Festgehalten soll noch werden, dass die Begründung von Wohnungseigentum aufgrund der hohen Rechtssicherheit, die durch die gesetzlichen Regelungen und den WE-Vertrag gegeben ist, gegenüber dem derzeitigen Zustand jedenfalls eine deutliche Steigerung des Verkehrswertes der jeweiligen Miteigentumsanteile mit sich bringt, die in der Regel noch über dem Wert des schlichten Miteigentums mit im Grundbuch eingetragener Benutzungsregelung liegt.

### **3. Teilung:**

Die Teilung der Liegenschaft unterscheidet sich einerseits erheblich von den bisher besprochenen Varianten, ist jedoch nicht dazu geeignet, *alle* Bindungen aufzulösen und in Zukunft völlige Selbständigkeit der derzeitigen Miteigentümer oder auch nur eines Teils davon zu gewähren. *Der See etwa wird gemeinsames Eigentum aller bleiben müssen* – denn geteilt werden kann er nicht - und daher wieder eine BR verlangen – hiezu darf ich auf die unter 1. ausgeführten Umstände verweisen.

Dazu kommt, dass die Teilung einige zusätzliche Fragen aufwirft, die sich aus den besonderen örtlichen Verhältnissen ergeben:

Unserer Information nach führt um die Anlage eine Straße herum, die teils im Eigentum der Miteigentümer steht, teils öffentliches Gut ist. In diesem Bereich scheint für manche die derzeit einzige tatsächliche Möglichkeit des Parkens zu liegen (unabhängig davon, ob diese behördlich genehmigt ist; wir sprechen vorerst nur von der faktischen Möglichkeit). Weiters sind eine große Anzahl von „Parzellen“ nur über Stichstraßen zu erreichen, die Ringwasserleitung und die Kanalisation befinden sich unter den diversen Straßen.

Die „Aufschließung“ der „Parzellen“ bedingt aber, dass sie über eine rechtlich gesicherte Möglichkeit verfügen, von öffentlichem Grund aus erreicht zu werden; dies betrifft die verkehrstechnische Erreichbarkeit ebenso wie die „leitungstechnische“. Eine Möglichkeit

hiezuh ist zweifellos die Abtretung der betreffenden Flächen (Teil der Umfahrungsstrae, alle Stichstraßen und Verbindungsstraen) ins öffentliche Gut bei gleichzeitiger Übernahme der Erhaltung durch die Gemeinde, soweit diese dazu bereit ist. Die bisherigen Miteigentümer haben dann gegenüber der Gemeinde den Anspruch auf Erhaltung dieser Straßen und Bauten (Kanal etc.).

Die Aufschließung (Teilung) ist allenfalls auch ohne Abtretung ins öffentliche Gut möglich, indem die bisherigen Stichstraßen und Zufahrten zwar den jeweiligen Anrainern ins Eigentum zufallen, gleichzeitig aber Servitutsvertrage geschaffen werden, die das Befahren des (dann fremden) Grundes und das Haben von Leitungen, Kanal etc. unter diesem gewährleisten, soweit dies erforderlich ist (und sinnvollerweise die entsprechende Kostenbeteiligung regeln).

Sonderlich empfehlenswert ist diese „Servituts-Variante“ nicht, weil es ab Teilung der Liegenschaft keine Verwaltung mehr gibt, die sich um all dies kümmert, die Gemeinde es aber auch nicht tut. Es sind dann alle Eigentümer auf sich gestellt und müssen sich - ihren Bereich betreffend - mit den jeweiligen Partnern des Servitutsvertrages/der Servitutsvertrage auseinandersetzen.

Die *Parkmöglichkeit kann allerdings nicht absolut gesichert werden*. Eine Zusage der Gemeinde, die Parkmöglichkeit zu erhalten, ist – im einen wie im anderen Fall - als Absichtserklärung zu verstehen und auch kaum anders möglich, da auch die Gemeinde ja auf öffentlich-rechtliche Voraussetzungen (die sich zudem ändern können) Rücksicht nehmen muss. Es geht ja bei diesem Problemkreis nicht nur darum, dass die Eigentümer ungehindert zu- und abfahren können, es geht nicht einmal allein um den privaten Individualverkehr, es muss zB auch die Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge berücksichtigt werden.

*Jedenfalls Miteigentum muss zudem am See bestehen bleiben*, hier müsste daher jedenfalls eine (tunlichst verbücherte) BR geschaffen werden (siehe oben), und es wird eine Verwaltung bestehen müssen, die sich um die Erhaltung des Sees kümmert.

Zudem schafft die Teilung die Probleme, die sich aus den bereits bestehenden Bauten, Bauverfahren und Einsprüchen dagegen ergeben, **nicht** aus der Welt. Sie kann dazu beitragen,

diese zu verkleinern, da dann das Mitspracherecht der Miteigentümer entfällt und nur noch das davon unabhängig bestehende Recht der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen ist. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass gleichzeitig auch die bestehenden vertraglichen Bindungen aus der BR (d.h. jedenfalls die der „Alteigentümer“ untereinander) mit Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft durch Teilung erlöschen, das gilt auch für die bestehenden „Vorab-Bauzustimmungen“, sodass sich für den einen oder anderen Eigentümer die Lage bei künftigen Bauvorhaben nicht unbedingt verbessert, da zwar durch eine Teilung einige Einspruchsrechte wegfallen, andere aber gerade dadurch erst geschaffen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der derzeitige Zustand sicherlich der ungünstigste ist, man aber bei einer Änderung desselben nicht nur gründlich vorgehen muss, sondern ein hohes Maß an Konsens – der Eigentümer untereinander wie auch der sonstigen Beteiligten – vorab geschaffen werden muss, um wirklich befriedigende Regelungen zu finden. Die derzeitige Lage wird fast unvermeidlich eine Anzahl von gerichtlichen Auseinandersetzungen nach sich ziehen und die Lage nur Schritt für Schritt einer Klärung näher bringen. Auch die *gerichtliche* Durchsetzung einer Änderung (welcher auch immer) gegen den Willen anderer Miteigentümer führt zu hohem Verfahrens-, Zeit- und Kostenaufwand, wobei der Ausgang keineswegs immer sicher vorherzusehen ist.

Einvernehmliche und gründliche Vorgangsweise vorausgesetzt, sind die drei Varianten dennoch jeweils mit Vor- und Nachteilen behaftet. Es ist schwer zu beurteilen, welche davon die günstigste oder ungünstigste ist. Tendenziell wäre eher das **Wohnungseigentum** als beste Variante anzusehen, weil es die höchste Bestandsgarantie bei höchster Rechtssicherheit bietet und gleichzeitig alle Problemkreise lösen kann, daher auch die höchste Verkehrswertsteigerung der Anteile auslöst.

Ihr nahe kommt das **schlichte Miteigentum mit verbucherter** Benützungsregelung. Die Bestandsgarantie ist etwas niedriger, die Rechtssicherheit kann nahezu gleich geschaffen werden, der Verkehrswert wird nicht ganz den von Wohnungseigentum erreichen, aber doch steigen. Dennoch ist diese Möglichkeit nicht gleichwertig zur Wohnungseigentumsbegründung. Denn so kann etwa im Wohnungseigentum die Mehrheit bestimmte Entscheidungen treffen; die Minderheit kann diese dann bei Gericht mit einem

gegen alle Wohnungseigentümer gerichteten Antrag beeinspruchen. Auch aus baurechtlicher Sicht ist dem Wohnungseigentum der Vorzug zu geben. Viele Entscheidungen hängen daran, dass ein rechtskräftiger Mehrheitsbeschluss vorliegt.

Die Variante **Liegenschaftsteilung** hat hauptsächlich den Nachteil, dass der See nicht geteilt werden kann und daher die problembehaftete Miteigentumergemeinschaft an diesem Teil bestehen bleibt. Auch bei dieser Variante wird man daher *zusätzlich* jedenfalls eine verbücherte Benutzungsregelung schaffen müssen, um eine Rechtssicherheit herzustellen, die auf den Verkehrswert der Anteile am See und damit wohl auch auf den Verkehrswert der dann selbständigen Liegenschaften (= „Parzellen“) Einfluss hat.

Die *Kosten* dürften sich bei den Varianten nicht die Waage halten. Am kostengünstigsten ist sicherlich die Wohnungseigentumsbegründung, denn das Nutzwertgutachten folgt bestimmten Gesetzesregeln, die vom Sachverständigen anzuwenden sind. Die Umsetzung einer Benutzungsregelung ist sicher extrem zeitintensiv und damit auch teuer. Die Teilung wird wohl überhaupt am teuersten kommen, weil hier sehr viele Abstimmungsarbeiten mit den zuständigen Behörden zu leisten sind und auch baurechtliche Aspekte der Aufschließung, Aufschlieungskosten, der Abtretung ins öffentliche Gut usw. berücksichtigt werden müssen. Die Vertragsgestaltung ist bei allen drei Varianten aufwändig (vor allem die Variante 3 mit weitgehenden Abtretungen ins öffentliche Gut, wohl auch mit komplizierten Servitutsgestaltungen) und Drittkosten fallen ebenfalls überall in höherem Ausmaß an (Sachverständige, Aufschlieungskosten etc.). Die behördliche Mitwirkung ist bei Variante 3 in hohem Umfang nötig, bei Variante 1 nur in geringem Umfang (Grundbuchsgericht) erforderlich. Die Dauer der Durchführung ist in erster Linie von den Miteigentümern abhängig, die notwendigen Verfahrensabläufe bei den Behörden erzeugen bei Variante 2 und 3 jedenfalls eine unvermeidliche Verlängerung, bei Variante 1 ist nur die Tätigkeit des Grundbuchsgerichtes an behördlicher Verfahrensdauer zusätzlich zu berücksichtigen. Am schnellsten wird wohl die Wohnungseigentumsbegründung von statten gehen, zumal der Sachverständige (Kollege Dr. Markus Singer ist auch allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien) nicht einem „Wunschkonzert“ nachgeben darf, sondern die Gesetze umzusetzen hat.

Abschließend würden wir aus unserer langjährigen Erfahrung empfehlen, eine Eigentümerversammlung in naher Zukunft abzuhalten, und sich ganz gezielt – unter Ausklammerung der Auseinandersetzungen über Umstände in der Vergangenheit – ausschließlich mit der Frage zu befassen, wie die Zukunft gestaltet werden soll. Ein Konsens darüber „erledigt“ einen Teil der aus der Vergangenheit übernommenen Probleme von sich aus, ein Teil wird vermutlich aufgrund des „Schnittes“ leichter bereinigt werden können, weil eben für alle klar ist, dass sie nur noch die Vergangenheit betreffen und keine weiteren Auswirkungen mehr haben.

#### Anmerkung zur Teilung:

Die Teilungsklage kann auch bereits jetzt beim schlichten Miteigentum erhoben werden. Die Wohnrechtsnovelle 2002 brachte diesbezüglich die Möglichkeit, dass es nicht nur zu einer sogenannten Zivil- oder Naturalteilung kommen muss, sondern auch zu einer Heilung durch Wohnungseigentumsbegrundungen. Sollte also eine Einigkeit zwischen den Miteigentümern nicht bestehen, besteht die Möglichkeit, dass jeder einzelne seine Rechte aus § 3 Wohnungseigentumsgesetz aufgreift und eine Teilungsklage zur Wohnungseigentumsbegründung einbringt. Damit kommt es dann zum Wohnungseigentum in purer Form. Mögliche Nebenvereinbarungen, Vereinfachungen oder Sonderrechte werden dann vom Gericht nicht aufgegriffen. Die Teilung erfolgt dann im Exekutionsverfahren. Auch diese Möglichkeit wollen wir der Vollständigkeit halber darstellen, weil sie von Gemeinschaftswegen unabhängig durch einzelne Miteigentümer umgesetzt werden kann.

#### Präferenz zum Wohnungseigentumsrecht

Unser Vorschlag ist, Wohnungseigentum zu begründen. Das Wohnungseigentumsgesetz ist ein allgemein anerkanntes, sehr gutes Gesetz, das auch jedem einzelnen Wohnungseigentümer Sonderrechte einräumt. Es besteht, beispielsweise auch nicht die Möglichkeit, dass ein einzelner Wohnungseigentümer „überfahren“ wird. Andererseits hat aber auch der einzelne Wohnungseigentümer nicht nur die Möglichkeit, seinen Willen der Mehrheit „aufzuzwingen“, auch die Verwaltung ist dem Wohnungseigentumsrecht viel einfacher. So bestehen die Möglichkeiten, sogenannte Schlüssel-Vereinbarungen zu treffen. Mit solchen Schlüssel-

Vereinbarungen kann Besonderheiten einer Liegenschaft entsprochen werden. Gibt es auch hier wieder keine vertragliche Willenseinigung, kann jeder Wohnungseigentümer zu Gericht gehen und eine gerichtliche Entscheidung beantragen. Das Wichtige ist, dass eine Eigentümergemeinschaft nicht "feststeckt", sondern prosperierend sich fortentwickelt. Eine solche Fortentwicklung kann auch durch Gerichtsentscheidungen erfolgen. Gerade für die großen Wohnungseigentumsanlagen ist es unerlässlich und notwendig, dass es eine nachprüfende, korrigierende Kontrolle durch die Gerichte gibt. Jedoch ist es aber genauso notwendig, dass dieselben Gerichte, wenn die Miteigentümer keinen Willen bilden können, diese Willensbildung übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Edith Gagern-Spanner