

EIGENTUM

I. Begriff

Gem. § 353 ABGB versteht man unter Eigentum im objektiven Sinn "*alles, was jemanden zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen*"¹. Das Eigentum im subjektiven Sinn (als Rechtsposition) ist die "*Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden anderen davon auszuschließen*."²

Das Eigentumsrecht ist ein **absolutes Recht**, also ein Recht, das gegenüber jedermann geltend gemacht werden kann. Den absoluten Rechten gegenüber stehen **relative Rechte**, welche nur gegen einen durch eine Verpflichtung (Vertrag, Schaden, ...) verbundenen Schuldner bestehen.

Durch die **Befugnis, willkürlich über sein Eigentum zu verfügen**, steht es dem Eigentümer frei, seine Sache zu benützen oder unbenützt zu lassen, er kann sie nach Belieben zerstören, verbrauchen, ganz oder teilweise auf andere übertragen (Verkauf, Vererbung, Schenkung, ...) oder sie einfach wegwerfen.³

Allerdings unterliegt das Eigentumsrecht auch einigen **Einschränkungen**, insbesondere durch die Rechte Dritter⁴ oder durch besonderes öffentliches Interesse⁵.

II. Einteilung

Alleineigentum:

Das Eigentumsrecht kommt nur einer Person zu⁶.

Miteigentum:

a) **Gesamthandeigentum:**

Keiner der Gesamthandeigentümer ist berechtigt, über seinen Anteil alleine zu verfügen. Das **Gesamthandeigentum** ist also **nicht in einzeln zugeordnete Bruchteile aufgeteilt**.

¹ § 353 ABGB

² § 354 ABGB

³ § 362 ABGB

⁴ § 364 ABGB

⁵ § 365 ABGB

⁶ § 357 ABGB

Beispiel: Das Vermögen der Personengesellschaften

b) **Schlichtes Miteigentum:**

Das Eigentumsrecht ist **zwischen den Miteigentümern nach Quoten aufgeteilt**. Entsprechend seiner individuellen Quote ist jeder Miteigentümer Eigentümer der gesamten Sache, er kann über seinen Anteil jedoch frei verfügen (z.B. Veräußerung, Belastung, ...).

Die Benützung der gemeinsamen Sache steht jedem Miteigentümer frei, vor allem bei nicht unbeschränkt möglichem Gebrauch kann eine **Benützungsregelung** vereinbart werden.

Die Verwaltung kommt allen Miteigentümern gemeinsam zu; unterschieden wird zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung.

Unter der ordentlichen Verwaltung versteht man Verfügungen, die der Erhaltung und Verwaltung der gemeinsamen Sache dienen, die sich der allgemeinen Auffassung gemäß als notwendig und zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller Miteigentümer dienen und keinen besonderen Kostenaufwand erfordern⁷. Alles, was darüber hinaus geht, zählt zur außerordentlichen Verwaltung. Bei Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung ist Einstimmigkeit erforderlich, andernfalls ist eine richterliche Entscheidung im Außerstreitverfahren notwendig.

Die Verwaltung kann von den Miteigentümern selbst vorgenommen werden, es kann aber auch ein Verwalter bestellt werden. Sobald ein Verwalter bestellt ist, kann keiner der Miteigentümer mehr selbständig Verwaltungshandlungen durchführen.

c) **Wohnungseigentum**⁸:

Jeder Miteigentümer hat das Recht, ein **Wohnungseigentums-Objekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen**.

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten, Abstellplätze für Kfz u.ä..

Gleichzeitig ist ein Wohnungseigentümer schlichter Miteigentümer an allgemeinen Flächen wie z.B. Stiegenhaus.

⁷ Markl/Pittl, Einführung in das Privat- und Wirtschaftsrecht, 280

⁸ WEG 2002

Eigentümerpartnerschaft⁹: Grundsätzlich darf der Mindestanteil eines Wohnungseigentums-Objekts (z.B. einer Wohnung) nicht mehr weiter aufgeteilt werden. Eine wichtige Ausnahme bildet hier die Eigentümerpartnerschaft. Darunter versteht man die Rechtsgemeinschaft zweier **natürlicher** Personen; ein Angehörigenverhältnis zwischen den beiden Personen ist nicht erforderlich. Bei der Eigentümerpartnerschaft selbst handelt es sich um Gesamthandseigentum: die beiden Partner dürfen nur gemeinsam über das Objekt verfügen.

Die **Wohnungseigentümergeinschaft ist eine juristische Person**, die entweder durch die Mehrheit (anteilmäßig) der Wohnungseigentümer oder einen bestellten Verwalter vertreten wird. Auch bei der Verwaltung des Wohnungseigentums wird zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung unterschieden - in beiden Fällen entscheidet die Mehrheit (anteilmäßig) der Wohnungseigentümer; in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung kann jeder überstimmte Wohnungseigentümer die gerichtliche Aufhebung des Beschlusses verlangen.

⁹ §§ 13 – 15 WEG