



Was regelt der Wohnungseigentumsvertrag?

Der Wohnungseigentums-Vertrag ist eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer über die Zuordnung der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten.

Der Wohnungseigentumsvertrag bedarf der Einstimmigkeit. Anstelle des Wohnungseigentumsvertrags kann auch eine gerichtliche Entscheidung treten. Beispielsweise im Falle einer Teilungsklage, oder bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens.

Im Wohnungseigentums-Vertrag kann auch eine Benützungsregelung über allgemeine Teile der Liegenschaft getroffen werden, bzw. eine abweichende Aufteilung der Aufwendungen geregelt werden.

Zur Begründung von Wohnungseigentum benötigt man darüber hinaus ein Gutachten oder eine Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand sämtlicher wohnungseigentumstauglicher Objekte.

Außerdem ist zur Begründung von Wohnungseigentum ein Nutzwertgutachten notwendig, welches ausgehend von den behördlich bewilligten Bauplänen erstellt wird.

Grundlage für den Nutzwert ist die Nutzfläche. Davon ausgehend werden Zuschläge und Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede gemacht. Diese Zuschläge und Abstriche werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens (Sachverständigengutachten) ermittelt.