



Vorlesung Sachenrecht

9: Eigentum IV: Gemeinschaft des Eigentums

Univ.-Prof. Dr. Ernst Karner

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (1)

- Regelfall: Sache steht im Alleineigentum einer Person
- § 361 ABGB: Möglichkeit der Aufteilung des Eigentums an ein und derselben Sache auf mehrere Personen (Miteigentum)
- Nicht bloß dingliche Berechtigung mehrerer an einer Sache (zB Servitutsberechtigter und Eigentümer) sondern **Teilung des Eigentumsrechts**

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (2)

- **Ausgestaltungsformen**

- Real geteiltes Eigentum

- Jedem Miteigentümer gehört ein realer Teil der Sache
- Kann in Ö (nicht mehr) begründet werden (rechtliche Unmöglichkeit)
- In manchen Bundesländern: fortbestehendes *Stockwerkseigentum*

- Schlichtes Miteigentum (Konzept des ABGB)

- Jedem Miteigentümer gehört ein ideeller Anteil: „gemeinschaftliches Eigentum“ oder „Miteigentum nach Bruchteilen“
- Das Recht (nicht die Sache!) ist geteilt

- Gesamthandeigentum (dem ABGB unbekannt)

- „Alles gehört allen“: Rechtsausübung und -verfügung nur gemeinsam
- zT in Sonderprivatrechten vorgesehen (UGB; UrhG; PatG), sonst unzulässig

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (3)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Entstehungsformen:**
 - Vertrag: zB Erwerb einer Sache durch mehrere Personen
 - Gesetz: zB Vereinigung / Vermengung (§ 415 ABGB) oder Erbengemeinschaft
 - Letztwillige Verfügung: zB mehrere Erben sollen nach Quoten erben
 - Urteil
 - **Regelungsgehalt der §§ 825:**
 - Rechte an gemeinsamer Sache
 - Rechtsverhältnis untereinander
 - Rechtsverhältnis der Miteigentümer zu Dritten
 - **Miteigentümergeinschaft hat keine Rechtspersönlichkeit**

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (4)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Einteilung der Rechte der Miteigentümer:**
 - Rechte an der gemeinsamen Sache
 - Rechte bezüglich des Anteils
 - Verwaltungsrechte
 - Aufhebungsanspruch

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (5)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Rechte an der gemeinsamen Sache**
 - Verfügung über die ganze Sache nur gemeinsam (§ 828 ABGB; vgl dagegen Verfügung über ideellen Anteil ohne Zustimmung)
 - Veränderungen (tatsächlich / rechtlich) nur im Einverständnis (andere Miteigentümer haben sonst Abwehransprüche)
 - Abwehransprüche gegenüber Dritten:
 - Jeder Miteigentümer hat Besitzstörungsklage (§ 339 ABGB) und Eigentumsklagen (§§ 366, 523 ABGB) hinsichtlich der ganzen Sache (außer: entgegenstehender bindender Beschluss der Miteigentümergeinschaft)

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (6)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**

- **Rechte an der gemeinsamen Sache**

- Gebrauch an der Sache:

- Grundsätzlich jeder Teilhaber (soweit ohne Beeinträchtigung der anderen)
- Bei überproportionaler Benutzung eines Miteigentümers:
 - Widerspruch eines anderen Miteigentümers -> Unterlassungspflicht
 - Bei Nichteinhaltung: possessorischer (§ 339 ABGB) und petitorischer (§ 523 ABGB) Schutz und anteiliges Benützungsentgelt

- Besitzschutz untereinander:

- Bei Entzug der Sache durch gänzliches Ansichnehmen
- Bei Verstoß gegen bisher ausgeübte Benützungsverhältnisse oder bestehende Benützungregelung

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (7)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Rechte an der gemeinsamen Sache**
 - Anteil an den Nutzungen
 - Entspricht den Eigentumsquoten (§ 839 ABGB)
 - Gemeinschaftliche Forderungen gegen Dritte sind Gesamthandforderungen iSd § 890 ABGB (§ 848 ABGB; Miteigentümerbeschluss f. Geltendmachung)
 - Benützungsregelung
 - = Zuweisung der gemeinsamen Sache oder eines realen Teils von ihr zur ausschließlichen Nutzung (dauernd oder auf bestimmte Zeit) durch einen Miteigentümer
 - Entgelt und nähere Ausgestaltung können frei vereinbart werden
 - Überlassung zur alleinigen Benutzung = iZw auch Verwaltervollmacht

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (8)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**

- **Rechte an der gemeinsamen Sache**

- Benützungsregelung

- Abgrenzung zum Bestandverhältnis

- Im Zweifel: bloße Benützungsregelung (auch bei ausschließlichem Benützungsrecht, Entgeltspflicht, Befristung oder Kündigungsmöglichkeit)

- Verpflichtung über die Zuweisung von Gebrauchsrechten hinaus gewollt?

- Wirkung: bloß *obligatorisch* zwischen den Miteigentümern

- Ausscheiden auch nur *eines* Miteigentümers führt zu Erlöschen

- Wirkung ggü Einzelrechtsnachfolger bloß bei Unterwerfung (außer: Benützungsregelung ist im Grundbuch angemerkt; § 828 Abs 2 ABGB)

- Kündigung aus wichtigem Grund jederzeit möglich

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (9)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**

- **Rechte bezüglich des Anteils**

- Miteigentümer kann über seinen ideellen Anteil frei verfügen (§ 829 ABGB)

- zB Veräußerung, Verpfändung, Einräumung eines Fruchtgenussrechts am Anteil

- Nicht möglich: Begründung von Rechten, deren Ausübung an die Innehabung der Sache geknüpft ist (mehr- oder einstimmiger Beschluss nötig)

- Verteidigung der Rechte am Anteil durch possessorischen und petitorischen Schutz gegen Eingriffe Dritter oder der anderen Miteigentümer

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (10)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**

- **Verwaltungsrechte**

- Verwaltung = Entscheidungen über die Nutzung / Erhaltung / Verbesserung der Sache; laufende Maßnahmen im Interesse aller Miteigentümer
- Unterscheide davon: Verfügung = Änderung der Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte; dient nicht dem Interesse der Gemeinschaft
- Verwaltung steht grds allen Miteigentümern zu
- Bestimmungen über die Verwaltung regeln das Verhältnis zwischen den Miteigentümern (intern); daraus werden Regelungen für die Vertretung nach außen abgeleitet
- IdR decken sich interne Geschäftsführungs- und externe Vertretungsbefugnis
- Ordentliche vs. außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (11)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**

- **Verwaltungsrechte**

- **Ordentliche Verwaltung**

- Umfasst Maßnahmen, die

- zur Erhaltung und zum Betrieb der gemeinsamen Sache notwendig oder zweckmäßig sind,

- im Interesse aller Miteigentümer liegen und

- keine besonderen Kosten verursachen

- Entscheidungen mit Mehrheit der Miteigentümer (nach Anteilen)

- Beschlüsse binden alle Miteigentümer; Minderheit hat keine Möglichkeit den Richter anzurufen (anders im WEG!)

- Wirksamer Mehrheitsbeschluss -> Mehrheit kann nach außen vertreten

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (12)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Verwaltungsrechte**
 - **Außerordentliche Verwaltung**
 - “*Wichtige Veränderungen*” (§ 834 ABGB) sind Maßnahmen, die mit höheren Kosten verbunden oder nicht im klaren Interesse aller Miteigentümer sind
 - Beispiele: Generalsanierung; grundlegende bauliche Veränderung; Benützungsregelung; Bestandvertrag mit einem Miteigentümer; Vermietung mit unüblichen Bedingungen
 - Rechtsgeschäfte, die wichtige Veränderungen betreffen, können grds nur alle Miteigentümer gemeinsam abschließen

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (13-1)

– Außerordentliche Verwaltung

- Beschlussfassung

– Grundsätzlich **Einstimmigkeitsprinzip**

– Wenn Konsens nicht hergestellt werden kann (§§ 834 f ABGB):

- Wenn der Minderheit Sicherstellung geboten wird -> Maßnahme durchführbar
- Wenn Mehrheit keine Sicherstellung bieten will:
 - Überstimmte Minderheit kann unter erleichterten Bedingungen die *Aufhebung der Gemeinschaft* verlangen (jedoch nicht zur Unzeit möglich)
 - Überstimmte wollen Gemeinschaft nicht aufheben oder Austritt wäre zur Unzeit:
 - Entscheidung durch Los oder Schiedsrichter (wenn alle dafür sind) oder
 - Entscheidung durch Außerstreitrichter nach billigem Ermessen, ob Maßnahme unbedingt, gegen Sicherstellung oder gar nicht erfolgt
- Minderheit hat keine Möglichkeit auf Durchsetzung einer ao Verwaltungsmaßnahme

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (13-2)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Verwaltungsrechte**
 - **Bestellung eines Verwalters**
 - Entscheidung, *dass* ein Verwalter bestellt wird = außerordentliche Verwaltung (Einstimmigkeit oder Entscheidung durch Außerstreitrichter)
 - Entscheidung, *wer* als Verwalter bestellt wird = ordentliche Verwaltung (Mehrheit oder durch Minderheit angerufener Außerstreitrichter; § 836 ABGB)
 - Verwalter ist Machthaber aller Miteigentümer (Interessenwahrung für alle)
 - Rechte (zB Entlohnungsanspruch) und Pflichten (zB zur Rechnungslegung) richten sich nach §§ 1002 ff ABGB
 - Befugnisse umfassen bloß Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (13-3)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Verwaltungsrechte**
 - **Bestellung eines Verwalters**
 - Vertretung nach außen durch den Verwalter:
 - Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung
 - Vertretung auch durch Mehrheit der Miteigentümer möglich
 - Abberufung des Verwalters durch Mehrheit (Stimmengleichheit: Richter)
 - Übergang zurück zur Verwaltung durch die Miteigentümer = wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB (Einstimmigkeit oder Außerstreitrichter)

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (14)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Verwaltungsrechte**
 - **Aufhebungsanspruch**
 - Jeder Miteigentümer hat Anspruch auf Auflösung der Gesellschaft (§ 830 ABGB)
 - Teilung entweder
 - Einvernehmlich durch alle Miteigentümer
 - Durch das Gericht auf Grund einer **Teilungsklage** (Rechtsgestaltungsurteil)
 - Fall der notwendigen Streigenossenschaft: *Alle* Miteigentümer sind entweder auf Kläger- oder auf Beklagtenseite am Verfahren beteiligt.

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (15)

- Formen der Auflösung:
 - Naturalteilung (“Realteilung”; § 841 ABGB):
 - Sache wird zerlegt und nach Quoten verteilt; geringe Wertunterschiede -> Ausgleichszahlungen
 - Rechte Dritter bleiben an allen Teilen bestehen (außer: Recht bezieht sich bloß auf einen Teil)
 - Voraussetzungen für Realteilung
 - Faktische Möglichkeit: Sache ohne wesentliche Wertminderung teilbar
 - Rechtliche Möglichkeit: Keine dinglich wirkenden Teilungsverbote oder -beschränkungen
 - Wirtschaftliche Tunlichkeit: keine unverhältnismäßig hohen Kosten; kein unverhältnismäßig hoher Geldausgleich unter den Miteigentümern
 - Zivilteilung
 - Bei Unmöglich- oder Untunlichkeit auf Antrag auch bloß eines Miteigentümers
 - Sache wird nach den Regeln der Zwangsversteigerung verwertet; Erlös nach Quoten aufgeteilt

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (16)

- Sonderform der Realteilung:
Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG)
 - Entsprechende Anwendung der Grundsätze der Realteilung
 - Voraussetzung: Jeder Miteigentümer kann ein seinem Anteil entsprechendes Objekt annähernd gleicher Beschaffenheit erhalten

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (17)

- Aufschub der Teilung
 - Jeder Miteigentümer kann Aufschub erwirken:
 - Teilung wäre zur „Unzeit“:
 - **Objektiver**, außerhalb der Miteigentümer liegender Umstand, der die Teilung derzeit unzweckmäßig und für alle Teilhaber nachteilig macht
 - Bloß bei vorübergehenden Gründen, deren Wegfall absehbar ist (zB Marktverhältnisse, derzeitige Sanierungsbedürftigkeit)
 - Teilung wäre „zum Nachteil der Übrigen“:
 - Beeinträchtigung **subjektiver** Interessen anderer Miteigentümer (zB Minderjährigkeit, schwere Erkrankung, Obdachlosigkeit)
 - Auch hier nur wegen vorübergehender Hindernisse

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (18)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Zusammenfassung: Rechte der Miteigentümer im Überblick**
 - **Verfügungen** über die ganze Sache nur gemeinsam
 - **Gebrauch** an der Sache grundsätzlich durch jeden Teilhaber
 - Jeder Teilhaber kann sich an der **Verwaltung** beteiligen
 - Jeder Teilhaber hat Anspruch auf (quotenmäßigen) **Anteil an den Nutzungen** der gemeinsamen Sache
 - Jeder Miteigentümer kann die **Aufhebung** verlangen

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (19)

- **Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff ABGB)**
 - **Pflichten der Miteigentümer**
 - Anteilsmäßige Tragung der **Lasten** (§ 839 ABGB):
 - Bsp: Verwaltungs- und Betriebskosten, Grundsteuer
 - **Haftung** im Außenverhältnis grds nach §§ 888 ff ABGB:
 - Teilbarkeit entscheidet über Haftungsausmaß
 - Geldschulden sind jedoch grds Solidarschulden der Miteigentümer (stRsp)
 - Ausnahme: Bloß geringfügiger Teil entfällt auf jeden der Miteigentümer und keine gegenteilige Vereinbarung

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (20)

- **Wohnungseigentum (WEG)**

- WEG enthält abweichende Sonderregelungen für Miteigentum; subsidiär gelten §§ 825 ff ABGB
- § 2 Abs 1 WEG: „Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein hierüber zu verfügen“
- Nicht real geteiltes Eigentum, sondern schlichtes Miteigentum an der Liegenschaft + ausschließliches Nutzungsrecht an einem Wohnungseigentumsobjekt

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (21)

- **Wohnungseigentum (WEG)**

- „Wohnungseigentumsobjekte“ iSd § 2 Abs 2 WEG:
 - Wohnungen
 - Sonstige selbständige Räumlichkeiten (zB Geschäftsräumlichkeiten)
 - Abstellplätze für KFZ
- Kein Wohnungseigentum an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- „Zubehör-Wohnungseigentum“ iSd § 2 Abs 3 WEG ist an baulich nicht mit dem WE-Objekt verbundenen Teilen der Liegenschaft möglich
 - Bsp: Keller-/Dachbodenraum, Hausgarten, Lagerplatz
- § 11 Abs 1 WEG: Wohnungseigentum und Miteigentum an der Liegenschaft sind untrennbar verbunden (bei Verfügung oder Exekution)

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (22)

- **Wohnungseigentum (WEG)**

- **Begründung**

- Titel:

- „Wohnungseigentumsvertrag“ = schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer
 - Einbeziehung aller Teile des Hauses, die als Wohnungseigentumsobjekt tauglich sind -> Verhinderung von „gemischten Häusern“
- Gerichtsentscheidung (in Sonderfällen; vgl § 3 Abs 1 Z 2-4 WEG)

- Modus: Eintragung im Grundbuch

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (23)

- **Wohnungseigentum (WEG)**

- **Eigentümerpartnerschaft**

- Grundfall: *Eine* (natürliche oder juristische) Person hat Wohnungseigentum an einem Mindestanteil
- Einzige Ausnahme: Zwei *natürliche* Personen sind je zur Hälfte Eigentümer eines Mindestanteils (*Eigentümerpartnerschaft*)
 - Belastung / Zwangsvollstreckung der Anteile bloß gemeinsam
 - Veräußerung / Übertragung an Dritte nur mit Zustimmung des anderen
- Alternative: Mittelbare “Miteigentümerschaft” mehrerer Personen an einem Wohnungseigentumsobjekt:
Gründung einer Gesellschaft und Erwerb des Mindestanteils durch diese

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (24)

- **Wohnungseigentum (WEG)**

- **Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts**

- Jeder Wohnungseigentümer ist **allein** zur Nutzung und Verwaltung seiner Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten samt dem damit verbundenen Zubehör-Wohnungseigentum befugt
- Recht, Änderungen daran auf eigene Kosten vorzunehmen
 - Bei Gefährdung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer Zustimmung oder Beschluss des Außerstreitrichters erforderlich (§ 16 Abs 2 WEG)
 - Erleichterungen durch WEG-Novelle 2022: Zustimmungsfiktion bei bestimmten Änderungen (§ 16 Abs 5 WEG)
- Pflichten bzgl des Objekts:
 - Instandhaltung des Objekts und den für das Objekt bestimmten Einrichtungen
 - Gestattung des Betretens und der Benützung zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und Behebung von ernsten Schäden (gegen angemessene Entschädigung)

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (25)

- **Wohnungseigentum (WEG)**

- **Nutzung der allgemeinen Teile**

- Allgemeine Teile der Liegenschaft stehen in schlichtem Miteigentum:

- Grundsätzlich: Benützung aller Miteigentümer gleichermaßen

- Nähere Benützungsregelung möglich:

- Schriftliche Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer (gerichtliche Regelung im Fall des Nicht-Zustandekommens)

- Jeder Miteigentümer kann Abänderung aus wichtigem Grund bei Gericht beantragen

- Personelle Veränderungen in der Wohnungseigentümergeinschaft berühren Benützungsregelung nicht (anders hingegen nach ABGB: Wechsel eines Miteigentümers führt zum Erlöschen der Regelung)

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (26)

- **Wohnungseigentum (WEG)**
 - **Besonderheiten bei der Verwaltung**
 - Verwaltung der Liegenschaft erfolgt durch die **Eigentümergeinschaft**
 - = Zusammenfassung aller Wohnungseigentümer zu einer juristischen Person mit *beschränkter* Rechtspersönlichkeit, die insoweit Rechte erwerben bzw Pflichten eingehen und klagen bzw geklagt werden kann
 - Forderungen gegen die Eigentümergeinschaft können nur in die Rücklage oder die von den Wohnungseigentümern geleisteten Zahlungen für Aufwendungen vollstreckt werden; subsidiär müssen die Wohnungseigentümer für den Ausfall anteilmäßig aufkommen
 - IdR Verbraucherin iSd § 1 KSchG

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (27)

– Eigentümergeinschaft

• Vertretung

- Gesetzlicher Regelfall: Verwalter
- Bei Interessenkollision Bestellung eines Wohnungseigentümers zum Eigentümerversorger möglich
- Falls kein Verwalter bestellt ist, vertritt die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Eigentümergeinschaft
- Verwalter hat *Formalvollmacht* für Angelegenheiten der Verwaltung (= im Außenverhältnis unbeschränkbar)
 - Unterschied zum ABGB: dort Vollmacht des Verwalters nur für ordentliche Verwaltung

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (28)

- **Willensbildung**
 - Obliegt den Wohnungseigentümern in Form von Beschlüssen
 - In der Eigentümerversammlung oder auf andere Weise
 - Sollte eine Eigentümerversammlung einberufen werden, ist jeder Wohnungseigentümer unter Bekanntgabe der dabei zu Beschluss stehenden Gegenstände mindestens zwei Wochen vorher zu verständigen.
 - Verständigung: Anschlag im Haus und schriftliche Zusendung

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (29)

– Beschlusserfordernisse:

- Ordentliche Verwaltung (vgl demonstrative Aufzählung in § 28 Abs 1 WEG): Mehrheit der Wohnungseigentümer (bindend auch für die überstimmte Minderheit; vgl aber § 30 WEG)
- Außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG): Mehrheit der Wohnungseigentümer (!)
 - Möglichkeit eines Antrags auf Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses bei Gericht durch jeden überstimmten Wohnungseigentümer, bei
 - Nicht finanziell ausgleichbarer Beeinträchtigung des Antragstellers
 - Mangelnder Deckung der Kosten durch die Rücklage
 - Aufhebung des Beschlusses ausgeschlossen, wenn fehlender Teil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder die Verbesserung zum eindeutigen Vorteil aller Wohnungseigentümer gereicht
- Mehrheit seit WEG-Novelle 2022 (§ 24 Abs 4 WEG): alternativ
 - Mehrheit *aller* Miteigentumsanteile oder
 - Zweidrittelmehrheit der nach Miteigentumsanteilen gewichteten *abgegebenen* Stimmen UND ein Drittel *aller* Miteigentumsanteile

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (30)

- **Minderheitenrechte**

- Durchführung bzw Überprüfung von bestimmten Verwaltungsmaßnahmen (§ 30 WEG; taxativ) kann von jedem Miteigentümer vor Gericht verlangt werden

- Beispiele:

- Erzwingung zB von Erhaltungsarbeit im Fall der Untätigkeit der Eigentümergeinschaft
- Aufhebung nachteiliger Bestimmungen in der (durch die Mehrheit beschlossenen) Hausordnung

- Minderheitenrechte = Unterschied zum ABGB

Eigentum

IV. Gemeinschaft des Eigentums (31)

- **Wohnungseigentum (WEG)**
 - **Beendigung des Wohnungseigentums**
 - Erlöschen
 - Tatsächlicher oder rechtlicher Untergang des Wohnungseigentumsobjekts
 - Verzicht (aller Wohnungseigentümer!) -> schlichtes Miteigentum
 - Enteignung
 - Ausschließung von Miteigentümern
 - Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer
 - Nur aus wichtigen, in § 36 WEG taxativ aufgezählten Gründen