

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
----------------------	---

Begründung von Wohnungseigentum

I. Was regelt das WEG?	1
------------------------------	---

Grundbegriffe

I. Wohnungseigentum	3
II. Vorläufiges Wohnungseigentum	3
III. Miteigentum	4
IV. Wohnungseigentumsobjekte	4
V. Wohnung	4
VI. Sonstige selbständige Räumlichkeit	5
VII. Abstellplatz für ein Kfz	5
VIII. Zubehör-Wohnungseigentum	6
IX. Allgemeine Teile der Liegenschaft	7
X. Wohnungseigentümer	7
XI. Eigentümergemeinschaft	7
XII. Wohnungseigentumsbewerber	8
XIII. Wohnungseigentumsorganisator	8
XIV. Miteigentumsbewerber	9
XV. Nutzfläche	9
XVI. Nutzwert	9
XVII. Mindestanteil	10
XVIII. Eigentümerpartnerschaft	10
XIX. Bauträgervertrag	11

Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

I. Wer kann Wohnungseigentum begründen oder erwerben?	13
II. Grundsatz: eine Person – ein Wohnungseigentumsobjekt	13

III. Woran kann Wohnungseigentum begründet oder erworben werden?	14
A. Selbständige Wohnungen, auch Substandardwohnungen	14
B. Reihenhäuser	14
C. Sonstige selbständige Räumlichkeiten	14
D. Kfz-Abstellplätze	15
E. Zubehör zu selbständigem Wohnungseigentum	15
F. Baurechtswohnungseigentum	16
IV. Woran kann Wohnungseigentum nicht begründet oder erworben werden?	16
V. Wie kann Wohnungseigentum begründet werden?	17
A. Schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer	17
B. Übertragung des Mindestanteils, erforderliche Urkunden	18
C. Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags	19
D. Wohnungseigentum im Teilungsverfahren	20
E. Wohnungseigentum durch Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens	21
F. Vorläufiges Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	21
G. Keine „teilweise“ Begründung von Wohnungseigentum	21
H. Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen	22
I. Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft	22
J. Erleichterung bei der Begründung von Wohnungseigentum	22
VI. Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis	23
A. Ausgangslage	23
1. Wer ist Vermieter?	23
2. Ausfallhaftung der Eigentümergemeinschaft	24
3. Ansprüche des Hauptmieters	24
B. Erwerb des Wohnungseigentums	26
1. Wer kann Wohnungseigentum erwerben?	26

2. Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kfz	26
3. Wie wird Wohnungseigentum erworben?	28

Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums

I. Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch	31
II. Begründung von Wohnungseigentum aufgrund der Baupläne	32
III. Weitere erforderliche Urkunden	32
IV. Eintragung im Rang der Anmerkung	33
V. Übertragung von Wohnungseigentum	33
VI. Übertragung aller Rechte und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger	34

Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil

I. Berechnung der Nutzfläche	35
II. Berechnung des Nutzwerts	35
A. Berechnung	35
B. Zuschläge	36
C. Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kfz	36
III. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte	37
A. Erstermittlung der Nutzwerte durch Gutachter	37
B. Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht	37
C. Abweichung von früherer Festsetzung durch das Gericht	38
D. Änderung der Summe der Nutzwerte	38
E. Nutzwerte bei Änderungen im Bestand räumlich unmitttelbar angrenzender Wohnungseigentumsobjekte oder bei Übertragung von Zubehörobjekten	38
F. Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte	39
IV. Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile	39
A. Recht zur Antragstellung	39
B. Einjahresfrist zur Antragstellung	40

C. Änderung der Miteigentumsanteile	40
V. Verbindung mit dem Mindestanteil	42
A. Untrennbare Verbindung zwischen Wohnungseigentum und Mindestanteil	42
B. Bücherliche Eintragungen	42
C. Zwangsversteigerung	42
VI. Unteilbarkeit des Mindestanteils	42
A. Grundsatz: Der Mindestanteil ist unteilbar	42
B. Tod des Wohnungseigentümers	43
C. Personenmehrheit erwirbt Eigentum	43

Eigentümerpartnerschaft

I. Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner	45
A. Geltung des ABGB	45
B. Jeder Partner je ein halber Mindestanteil	45
C. Verbindung der Mindestanteile	46
D. Was darf ein Eigentümerpartner alleine nicht?	46
E. Was müssen die Eigentümerpartner gemeinsam tun?	46
F. Was darf ein Eigentümerpartner allein?	46
G. Gleiche Belastung der Anteile der Eigentümerpartner	47
H. Zwangsvollstreckung bei Eigentümerpartnerschaft	47
I. Verkauf durch einen Partner	50
J. Haftung der Partner	50
K. Verfügungsrechte der Partner	50
L. Gemeinsame Mitwirkung in der Eigentümergemeinschaft	50
M. Teilungsklage der Eigentümerpartner	51
N. Sonstige Auflösung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden	52
II. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	52
A. Die Partner haben keine Vereinbarung abgeschlossen	52
B. Ersatzpflicht des überlebenden Partners	54
C. Keine oder eingeschränkte Ersatzpflicht des überlebenden Partners	55

D. Erlass der Zahlungspflicht	56
E. Vereinbarung zwischen den Eigentümerpartnern	57
III. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe	59
A. Einigung der Ehegatten	59
B. Aufrechterhaltung der Eigentümerpartnerschaft	59
C. Teilungsklage eines Ehegatten	59
D. Vorrang eherechtlicher Bestimmungen	60

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft

I. Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts	61
A. Recht auf Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts . .	61
B. Recht auf Änderungen des Wohnungseigentumsobjekts	61
C. Pflicht zur Wartung und Instandhaltung	70
D. Pflicht zur Duldung des Betretens und Benützens, Entschädigung	70
E. Unterlassung der Nutzung einer Ladestation	71
II. Benützungsregelung	72
A. Schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer	72
B. Gerichtliche Benützungsregelung	73
C. Vorläufige Benützungsregelung	73
D. Wechsel eines Wohnungseigentümers	74
E. Benützungsregelung im Grundbuch	74

Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

I. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft	75
A. Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft	75
B. Zuständiges Gericht	75
C. Haftung der Wohnungseigentümer	75
D. Abtretung und Geltendmachung von Ansprüchen durch die Eigentümergeinschaft	76

E. Vertretung der Eigentümergemeinschaft	77
F. Exekutionsführung gegen die Eigentümergemeinschaft	78
G. Ausfallhaftung der Wohnungseigentümer	79
II. Bestellung eines Verwalters	79
A. Wer bestellt den Verwalter?	79
B. Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	80
C. Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch . . .	80
III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	80
A. Rechte und Pflichten des Verwalters	80
B. Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau	81
C. Pflicht zur ordentlichen und richtigen Abrechnung . . .	82
D. Besorgung des Energieausweises	83
E. Transparenzgebot 1 – Hinweispflicht des Verwalters bei Interessenkollision	83
F. Transparenzgebot 2 – Einholung von Angeboten	84
G. Pflicht zur Mahnung und Klagsführung bei Rückständen	85
H. Pflicht zur Führung von Anderkonten oder Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft	85
I. Auskunftspflicht des Verwalters über den Verwaltungsvertrag und Stimmverhalten	86
J. Auskunftspflicht des Verwalters über andere Wohnungseigentümer	86
K. Sonstige Verpflichtungen des Verwalters	88
L. Folgen der Pflichtverletzung durch den Verwalter	89
IV. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags . . .	89
A. Verwaltungsverträge auf unbestimmte Zeit	89
B. Verwaltungsverträge auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit	90
C. Vorzeitige Kündigung oder Auflösung des Verwaltungsvertrags	90
D. Löschung des Verwalters im Grundbuch	91
E. Zwingendes Recht	91
F. Stillschweigende Verlängerung des Verwaltungsvertrags	91

V. Eigentümerversammlungen	92
A. Bestellung eines Eigentümerversammlungsleiters	92
B. Vertretungsrecht des Eigentümerversammlungsleiters	92
C. Dauer der Bestellung des Eigentümerversammlungsleiters	93
D. Pflichten und Rechte des Eigentümerversammlungsleiters	94
E. Ersichtlichmachung im Grundbuch	94
VI. Vorläufiger Verwalter	94
A. Bestellung eines vorläufigen Verwalters	94
B. Zustellbevollmächtigter bis zur Bestellung	94
C. Dauer der Vertretungsbefugnis	95
VII. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft	95
A. Willensbildung der Eigentümergemeinschaft	95
B. Wirksamkeit eines Beschlusses	95
C. Ausübung der Rechte der Wohnungseigentümer-Vertretung	96
D. Kein Stimmrecht bei Interessenkollision	96
E. Mehrheit der Stimmen – Erleichterung der Willensbildung	97
F. Bekanntmachung von Beschlüssen	100
G. Anfechtung von Beschlüssen	101
H. Sanierung nicht rechtswirksamer Beschlüsse	102
I. Anfechtung faktischer Verwaltungshandlungen	102
J. Entfernung eines Anschlagens zur Bekanntmachung eines Beschlusses	103
K. Dringende Erhaltungsarbeiten ohne Beschluss	103
L. Zwingendes Recht	103
VIII. Eigentümerversammlung	104
A. Mindestrhythmus für Eigentümerversammlung	104
B. Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung	105
C. „Außerordentliche“ Eigentümerversammlung	105
D. Initiative eines einzelnen Wohnungseigentümers	105
E. Ladung und Tagesordnung zur Eigentümerversammlung	106

F. Protokollführung und Verständigung durch den Verwalter	107
G. Vervollständigung eines Beschlusses durch den Verwalter	108
IX. Gemeinschaftsordnung	108
A. Beschlussfassung über die Gemeinschaftsordnung	108
B. Die Gemeinschaftsordnung ist „wechselfest“	109
C. Gemeinschaftsordnung im Grundbuch	109
X. Gesetzliches Vorzugspfandrecht	110
A. Wofür besteht das gesetzliche Vorzugspfandrecht? ...	110
B. Geltendmachung des Vorzugspfandrechts	110
C. Vorzugspfandrecht und Zwangsversteigerung	110
D. Vorzugspfandrecht und Konkurs	111

Verwaltung der Liegenschaft

I. Ordentliche Verwaltung	113
A. Wer entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung?	113
B. Was sind Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung?	113
C. Anfechtung von Beschlüssen	116
D. Kündigung von Mietverträgen über Kfz-Abstellplätze	116
II. Außerordentliche Verwaltung	117
A. Was sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung und wer entscheidet darüber?	117
B. Anfechtung von Beschlüssen	118
C. Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses	120
D. Keine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses	120
E. Keine Aufhebung des Beschlusses – finanzielle Entschädigung	120
F. In welchen Fällen ist Einstimmigkeit erforderlich? ...	121
G. Beschränkung des Verwalters	121
III. Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers	121

A.	Recht zur Antragstellung	121
B.	Antrag gegen Mehrheitseigentümer („Dominator“)	123
C.	Meldepflicht des Wohnungseigentümers	125
IV.	Rücklage	126
A.	Verpflichtung zur Bildung einer Rücklage – Mindest- rücklage	126
B.	Verwendung der Rücklage	129
C.	Eigenkonto oder Anderkonto	129
D.	Rücklage bei Beendigung eines Verwaltungsvertrages	129
E.	Bildung gesonderter Rücklagen	130
F.	Wertsicherung der Mindestrücklage	130
V.	Aufteilung der Aufwendungen	131
A.	Aufteilung nach Anteilen	131
B.	Abweichende Vereinbarungen	132
C.	Verbrauchsabhängige Aufwendungen	133
D.	Zuordenbare Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen	134
E.	Änderung des Aufteilungsschlüssels durch das Gericht	134
F.	Änderung der Abrechnungseinheit durch das Gericht	134
G.	Wechsel eines Wohnungseigentümers	135
H.	Abweichende Aufteilungsschlüssel im Grundbuch	135
I.	Fälligkeit von Vorauszahlungen	135
J.	Umsatzsteuer	136
VI.	Verteilung der Erträge	136
A.	Erträge aus Wohnungseigentumsobjekten	136
B.	Erträge aus allgemeinen Teilen	136
C.	Sonderregelung, wenn nur ein Teil der Miteigentümer die Kosten für die Errichtung allgemeiner Teile trägt	136
D.	Zwingendes Recht	137
VII.	Abrechnung	137
A.	Pflicht zur Abrechnung	137
B.	Abrechnungsperiode	138
C.	Verletzung der Abrechnungspflicht	139
D.	Ausgleich von Differenzen	139
E.	ÖNORMEN zur Abrechnung	140

Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum

I. Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums	141
A. Erlöschen des Wohnungseigentums	141
B. Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft	141
II. Ausschließung von Wohnungseigentümern	142
A. Voraussetzungen des Ausschlusses – Klage	142
B. Vorgangsweise bei strittiger Zahlungspflicht	143
C. Dem Wohnungseigentümer zurechenbare Personen	143
D. Anmerkung der Ausschlussklage im Grundbuch	143
E. Ausschlussklage durch einzelnen Miteigentümer	144
F. Vom Kauf des versteigerten Anteils ausgeschlossene Personen	144

Schutz des Wohnungseigentümersbewerbers

I. Annahmeverbot und Ansprüche des Wohnungseigentümersbewerbers	147
A. Fälligkeit von Zahlungen	147
B. Ansprüche des Wohnungseigentümersbewerbers nach Zahlung	148
C. Pflichten der Wohnungseigentümersorganisatoren	148
D. Verpflichtung zur Übergabe eines Gutachtens bei älteren Häusern	149
E. „Vorgezogene“ Rechte des Wohnungseigentümersbewerbers in der „Vorphase“ der Wohnungseigentümersbegründung	150
F. Zwingendes Recht	151
II. Rechtsunwirksame Vereinbarungen	151
A. Welche Vereinbarungen sind rechtsunwirksam?	151
B. Wirkung gegenüber Dritten	153
III. Rücktritt des Wohnungseigentümersorganisators	153
IV. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentümersbewerbers	154
A. Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung	154

Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers

I. Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	165
A. Begründung durch Alleineigentümer	165
B. Inhalt des Wohnungseigentumsstatuts	165
C. Vorläufiges Wohnungseigentum nur an der gesamten Liegenschaft	165
D. Begründung durch Einverleibung im Grundbuch	166
II. Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kfz	166
III. Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte . .	167
IV. Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigen- tum	167
V. Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	168
A. Festlegungen, an die spätere Wohnungseigentümer nicht gebunden sind	168
B. Unwirksamkeit von Festlegungen bei „Naheverhältnis“	170
VI. Rechte von Miteigentumsbewerbern	170
VII. Übergehen in Wohnungseigentum	171

Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen

I. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren . . .	173
A. Angelegenheiten im Außerstreitverfahren	173
B. Anzuwendende Verfahrensvorschriften	175
C. Vertretung in diesen Verfahren	177
D. Verfahren vor Schlichtungsstellen	177
II. Gerichtsgebühren	177

Internet-Links	179
---------------------------------	-----

Abkürzungsverzeichnis	181
--	-----

Stichwortverzeichnis	183
---------------------------------------	-----

Der Autor	189
----------------------------	-----