

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX

## I.

### **Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)**

Vor § 1 .....	1
---------------	---

#### **1. Abschnitt**

##### **Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen**

§ 1. Regelungsgegenstand .....	10
§ 2. Begriffsbestimmungen .....	11

#### **2. Abschnitt**

##### **Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum**

§ 3. Begründung von Wohnungseigentum; Titel, Zustimmung, Beschränkung .....	38
§ 4. Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis .....	63
§ 5. Erwerb des Wohnungseigentums .....	72
§ 6. Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums .....	85

#### **3. Abschnitt**

##### **Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil**

§ 7. Berechnung der Nutzfläche .....	90
§ 8. Berechnung des Nutzwerts .....	94
§ 9. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte .....	101

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II <sup>24</sup> .....	VII
--	-----

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 10.	Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile . . . . .	120
§ 11.	Verbindung mit dem Mindestanteil . . . . .	132
§ 12.	Unteilbarkeit des Mindestanteils . . . . .	135

### **4. Abschnitt** **Eigentümerpartnerschaft**

§ 13.	Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner . . . . .	140
§ 14.	Wohnungseigentum der Partner im Todesfall . . . . .	152
§ 15.	Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe . . . . .	167

### **5. Abschnitt** **Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft**

§ 16.	Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts . . . . .	169
§ 17.	Benützungsregelung . . . . .	245

### **6. Abschnitt** **Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht**

§ 18.	Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft . . . . .	258
§ 19.	Bestellung eines Verwalters . . . . .	296
§ 20.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	303
§ 21.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags . . .	334
§ 22.	Eigentümerversammlungen . . . . .	345
§ 23.	Vorläufiger Verwalter . . . . .	351
§ 24.	Beschlüsse der Eigentümergeinschaft . . . . .	355
§ 25.	Eigentümerversammlung . . . . .	392
§ 26.	Gemeinschaftsordnung . . . . .	401
§ 27.	Gesetzliches Vorzugspfandrecht . . . . .	406
§ 28.	Ordentliche Verwaltung . . . . .	419
§ 29.	Außerordentliche Verwaltung . . . . .	439
§ 30.	Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers . . . . .	449

§ 31.	Rücklage .....	467
§ 32.	Aufteilung der Aufwendungen .....	480
§ 33.	Verteilung der Erträge .....	500
§ 34.	Abrechnung .....	503

## **8. Abschnitt**

### **Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum**

§ 35.	Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums .....	517
§ 36.	Ausschließung von Wohnungseigentümern .....	521

## **9. Abschnitt**

### **Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers**

§ 37.	Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers .....	530
§ 38.	Rechtsunwirksame Vereinbarungen .....	546
§ 39.	Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators .....	555
§ 40.	Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers .....	556
§ 41.	Zustimmung zur Nachfinanzierung .....	567
§ 42.	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum .....	569
§ 43.	Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts .....	572
§ 44.	Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz .....	581

## **10. Abschnitt**

### **Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers**

§ 45.	Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum .....	583
§ 46.	Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge .....	585
§ 47.	Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte ...	586
§ 48.	Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum .....	587
§ 49.	Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen .....	588
§ 50.	Rechte von Miteigentumsbewerbern .....	590
§ 51.	Übergehen in Wohnungseigentum .....	591

**11. Abschnitt**

**Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen**

§ 52. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren . . . 592

§ 53. Gerichtsgebühren . . . . . 659

**12. Abschnitt**

**Schluss- und Übergangsbestimmungen**

§ 54. In-Kraft-Treten . . . . . 659

§ 55. Außer-Kraft-Treten . . . . . 660

§ 56. Übergangsbestimmungen . . . . . 661

§ 57. Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des  
Wohnungseigentumsgesetzes 1975 . . . . . 671

§ 58. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006 . . . 673

§ 58 a. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2009 . . . 676

§ 58 b. Übergangsbestimmungen zur Grundbuchs-Novelle 2012 . . . 677

§ 58 c. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2015 . . . 677

§ 58 d. Übergangsbestimmung zum ErbRÄG 2015 . . . . . 678

§ 58 e. Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz BGBl. I Nr 58/  
2018 . . . . . 678

§ 58 f. Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz BGBl. I Nr. 81/  
2020 . . . . . 679

§ 58 g. Übergangsbestimmung zur WEG-Novelle 2022 . . . . . 679

§ 58 h. Inkrafttretensbestimmung zum Bundesgesetz BGBl. I  
Nr. 92/2024 . . . . . 682

§ 59. Vollziehung . . . . . 683

**II.**

**Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von  
Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der  
Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten Heiz- und  
Kältekostenabrechnungsgesetz – HeizKG  
(Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz – HeizKG)**

**I. Abschnitt**

**Allgemeine Bestimmungen**

§ 1. Ziel des Gesetzes . . . . . 687

§ 2.	Begriffsbestimmungen . . . . .	688
§ 3.	Geltungsbereich . . . . .	692
§ 4.	Verhältnis zu anderen Regelungen . . . . .	693

## **II. Abschnitt**

### **Aufteilung der verbrauchsabhängigen Versorgungskosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile**

§ 5.	Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung . . . . .	694
§ 6.	Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile . . . . .	695
§ 7.	Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie . . . .	696
§ 8.	Stammbblatt; Prüfpflichten . . . . .	697
§ 9.	Trennung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser . . . . .	697
§ 10.	Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Versor- gungskosten . . . . .	698
§ 11.	Ermittlung der Verbrauchsanteile . . . . .	698
§ 12.	Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Versorgungskosten . . . . .	699
§ 13.	Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen . . . .	699
§ 14.	Wechsel des Abnehmers oder Abgebers . . . . .	700
§ 15.	Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grund- buch . . . . .	701

## **III. Abschnitt**

### **Abrechnung**

§ 16.	Abrechnungsperiode . . . . .	701
§ 17.	Abrechnung der Versorgungskosten . . . . .	701
§ 18.	Information über die Abrechnung (Abrechnungsüber- sicht) . . . . .	703
§ 19.	Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung . . . . .	705
§ 20.	Durchsetzung der Abrechnung . . . . .	706
§ 21.	Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung . . . . .	706
§ 22.	Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung . . . . .	707
§ 23.	Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge . . . .	708
§ 24.	Genehmigung der Abrechnung . . . . .	709
§ 24 a.	Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung . . . .	709
§ 24 b.	Abnehmern gleichgestellte Personen . . . . .	709

**IV. Abschnitt**  
**Besondere Verfahrensvorschriften**  
§ 25. Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen . . . . . 710

**V. Abschnitt**  
**Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**  
§ 26. . . . . 713

**VI. Abschnitt**  
**Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**  
§ 27. . . . . 713

**VII. Abschnitt**  
**Änderung des Mietrechtsgesetzes**  
§ 28. . . . . 714

**VIII. Abschnitt**  
**Schluß- und Übergangsbestimmungen**  
§ 29. . . . . 714

**Sprachliche Gleichbehandlung**  
§ 29 a. . . . . 716  
§ 30. Vollziehung . . . . . 717

### III.

## Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird (Bauträgervertragsgesetz – BTVG)

### Artikel I

#### Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

§ 1.	Geltungsbereich .....	720
§ 2.	Begriffsbestimmungen .....	720
§ 3.	Form des Vertrags .....	721
§ 4.	Vertragsinhalt .....	722
§ 5.	Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers .....	724
§ 6.	Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers .....	725
§ 7.	Sicherung des Erwerbers .....	726
§ 8.	Schuldrechtliche Sicherung .....	729
§ 9.	Grundbücherliche Sicherstellung .....	730
§ 10.	Zahlung nach Ratenplan .....	731
§ 11.	Pfandrechtliche Sicherung .....	733
§ 12.	Bestellung eines Treuhänders .....	734
§ 13.	Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfand- rechts .....	736
§ 14.	Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung .....	737
§ 15.	Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers .....	738
§ 16.	Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Lei- stung .....	739
§ 17.	Strafbestimmungen .....	740
§ 18.	Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel . . .	740

### Artikel II

#### Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes

.....	741
-------	-----

**IV.  
Maklerrecht**

**A. Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse  
der Makler und über Änderungen  
des Konsumentenschutzgesetzes  
(Maklergesetz – MaklerG)**

**Artikel I  
Maklergesetz**

**1. Teil**

**Allgemeiner Teil**

**Begriff und Tätigkeit des Maklers**

§ 1.	Begriff .....	744
§ 2.	Befugnisse des Maklers .....	745

**Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag**

§ 3.	Interessenwahrung und Unterstützung .....	745
§ 4.	Vermittlung; Abschluß .....	749
§ 5.	Doppeltätigkeit .....	749
§ 6.	Provision .....	750
§ 7.	Entstehen des Provisionsanspruchs .....	755
§ 8.	Höhe des Provisionsanspruchs .....	757
§ 9.	Ersatz von Aufwendungen .....	757
§ 10.	Fälligkeit .....	757
§ 11.	Verjährung .....	758

**Beendigung des Vertragsverhältnisses**

§ 12.	Fristablauf; vorzeitige Auflösung .....	758
§ 13.	Kündigung .....	759

**Besondere Vereinbarungen**

§ 14.	Alleinvermittlungsauftrag .....	759
§ 15.	Provisionsvereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs .....	759



## 2. Teil

### Immobilienmakler

§ 16.	Begriff .....	761
§ 17.	Besondere Aufklärungspflicht .....	762
§ 17 a.	Vermittlung von Wohnungsmietverträgen .....	762
§ 18.	Zwingende Bestimmungen .....	764

### Artikel III

#### Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Aufhebung von Rechtsvorschriften, Verweisungen und Vollziehungsklausel

.....	765
-------	-----

### B. Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (Immobilienmaklerverordnung – ImmMV)

#### 1. Abschnitt

#### Anwendungsbereich

§ 1.	.....	767
------	-------	-----

#### 2. Abschnitt

#### Standes- und Ausübungsregeln

§ 2.	Standesgemäßes Verhalten .....	768
§ 3.	.....	768
§ 4.	.....	768
§ 5.	.....	769
§ 6.	Inserate .....	770
§ 7.	Verschwiegenheit .....	771
§ 8.	Einstellung und Ruhen der Gewerbeausübung .....	771
§ 9.	Arbeitnehmer .....	771

#### 3. Abschnitt

#### Geschäftsbedingungen

§ 10.	Mitteilung von Geschäftsbedingungen an den Verein für Konsumenteninformation .....	772
-------	---	-----

**4. Abschnitt  
Höchstbeträge**

§ 11.	Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen .....	772
§ 12.	.....	772
§ 13.	.....	773
§ 14.	.....	773
§ 15.	Vermittlung von Kauf- und Tauschgeschäften über Immobilien und Unternehmen .....	774
§ 16.	Berechnung des Wertes .....	774
§ 17.	Vermittlung von Hypothekendarlehen .....	775
§ 18.	Vermittlung von Baurechten .....	775
§ 19.	Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume .....	776
§ 20.	Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser .....	777
§ 21.	Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen durch Hausverwalter .....	778
§ 22.	Vermittlung besonderer Abgeltungen .....	779
§ 23.	Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen .....	779
§ 24.	Bruttomietzins .....	779

**5. Abschnitt  
Schlußbestimmungen**

§ 28.	Inkrafttreten .....	780
§ 29.	Übergangsbestimmungen .....	780

**C. Bundesgesetz vom 26. 5. 2014, mit dem [...] und ein Bundesgesetz über Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz – FAGG) erlassen wird [...]**

**(Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz – FAGG)**

**1. Abschnitt**

**Allgemeines**

§ 1.	Geltungsbereich .....	782
§ 2.	Zwingendes Recht .....	782
§ 3.	Begriffsbestimmungen .....	783

**2. Abschnitt**

**Informationspflichten**

§ 4.	Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen .....	784
§ 4 a.	Zusätzliche Informationserteilung bei auf Online-Marktplätzen geschlossenen Verträgen .....	786
§ 5.	Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen .....	786
§ 7.	Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen .....	786
§ 9.	Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen .....	787
§ 10.	Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist .....	788

**3. Abschnitt**

**Rücktritt vom Vertrag**

§ 11.	Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist .....	789
§ 12.	Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht .....	789
§ 13.	Ausübung des Rücktrittsrechts .....	790
§ 14.	Pflichten des Unternehmers bei Rücktritt des Verbrauchers vom Vertrag .....	790
§ 16.	Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Leistungen .....	790
§ 18.	Ausnahmen vom Rücktrittsrecht .....	791

**5. Abschnitt**  
**Schlussbestimmungen**

§ 20. Inkrafttreten ..... 792

**Anhang I**

..... 792

**D. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines  
Energieausweises beim Verkauf und bei der In-  
Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten  
(Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)**

§ 1. Inhalt ..... 793  
§ 2. Begriffsbestimmungen ..... 794  
§ 3. Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien ... 794  
§ 4. Vorlage- und Aushändigungspflicht ..... 795  
§ 5. Ausnahmen ..... 795  
§ 6. Rechtsfolge der Ausweisvorlage ..... 796  
§ 7. Rechtsfolge unterlassener Vorlage oder Aushändigung ... 797  
§ 8. Abweichende Vereinbarungen ..... 797  
§ 9. Strafbestimmungen ..... 797  
§ 10. Inkrafttreten; Übergangsbestimmungen; Verweisungen ... 798

**Stichwortverzeichnis** ..... 801