

# 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** **Eigentümergemeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht**

§ 18.	Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft . . . . .	258
§ 19.	Bestellung eines Verwalters . . . . .	296
§ 20.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	303
§ 21.	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags . . . . .	334
§ 22.	Eigentümervertreter . . . . .	345
§ 23.	Vorläufiger Verwalter . . . . .	351
§ 24.	Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft . . . . .	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.	Grundbürgerliche 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 Wohnungseigen-tum .....	587
§ 49.	Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen .....	588
§ 50.	Rechte von Miteigentumsbewerbern .....	590
§ 51.	Übergehen in Wohnungseigentum .....	591

## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **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
----------------------------------	-----

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 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. Stammbrett; Prüfpflichten .....	697
§ 9. Trennung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser .....	697
§ 10. Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Versorgungskosten .....	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 Grundbuch .....	701

### III. Abschnitt

#### Abrechnung

§ 16. Abrechnungsperiode .....	701
§ 17. Abrechnung der Versorgungskosten .....	701
§ 18. Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) .....	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

## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **IV. Abschnitt Besondere Verfahrensvorschriften**

§ 25. Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen . . . . .	710
----------------------------------------------------------------	-----

### **V. Abschnitt**

#### **Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

§ 26. . . . .	713
---------------	-----

### **VI. Abschnitt**

#### **Änderung des Wohnungsgemeinnützigeitsgesetzes**

§ 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. Grundbürgerliche Sicherstellung .....	730
§ 10. Zahlung nach Ratenplan .....	731
§ 11. Pfandrechtliche Sicherung .....	733
§ 12. Bestellung eines Treuhänders .....	734
§ 13. Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts .....	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 Leistung .....	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 Ausführungsregeln für Immobilienmakler****(Immobilienmaklerverordnung – ImmMV)****1. Abschnitt  
Anwendungsbereich**

§ 1. .....	767
------------	-----

**2. Abschnitt  
Standes- und Ausführungsregeln**

§ 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
---------------------------------------------------------------------------------------------	-----

## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **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 Hypothekardarlehen .....	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

## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **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

<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>801</b>
-----------------------------------	------------