

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Standardliteratur und Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XIX
1. Kapitel Entwicklung und Grundlagen	1
I. Ausgangslage und Gesetzgebung im Überblick	4
A. Ausgangslage	4
B. Stockwerkseigentum	5
C. Grundlagen des Wohnungseigentums	6
D. Wohnungseigentumsgesetz 1948	7
E. Wohnungseigentumsgesetz 1975	7
F. Wohnungseigentumsgesetz 2002	9
G. Wohnungseigentumsgesetz-Novellen 2022 und 2024	10
II. Verwandte oder „verbundene“ Rechtsinstitute	12
A. Wohnungsrecht	12
B. Baurechtswohnungseigentum	12
C. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag	13
III. Wesen des Wohnungseigentums und Grundbegriffe	15
A. Dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht	15
B. Untrennbare Verbindung zwischen Wohnungseigentum und Miteigentum	15
C. Unteilbarkeit des Mindestanteils	17
D. Wohnungseigentümer	18
E. Eigentümergemeinschaft	18
F. Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsorganisator und Miteigentumsbewerber	18
G. Nutzfläche	19
H. Nutzwert	19
I. Mindestanteil	21
J. Eigentümerpartnerschaft	21
K. Wohnungseigentümer und Gemeinschaft	21
IV. Wohnungseigentum und Liegenschaft	26
A. Allgemeines	26
B. Wohnung	29
C. Sonstige selbständige Räumlichkeit	31
D. Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug	31
E. Zubehör-Wohnungseigentum	34
F. Allgemeine Teile der Liegenschaft	36
2. Kapitel Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	39
I. Begründung von Wohnungseigentum	39
A. Wohnungseigentumsvertrag	41
B. Gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG	44
C. Gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft	45

Inhaltsverzeichnis

D. Gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse	49
E. Obligatorische Begründung von Wohnungseigentum	49
F. Berichtigung der Anteile	50
G. Nichtigkeit von fehlerhaft begründetem Wohnungseigentum	50
II. Erwerb des Wohnungseigentums	53
A. Allgemeines	53
B. Sonderregelung für Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ..	54
C. Grundlagen für die Einverleibung	57
III. Vorläufiges Wohnungseigentum	58
IV. Wohnungseigentumsbegründung und bestehendes Mietverhältnis	60
A. Allgemeines	60
B. Gesetzliche Vertragsübernahme	61
C. Geldansprüche aus dem Mietverhältnis vor der Begründung von Wohnungseigentum	62
D. „Liegenschaftsbezogene“ mietrechtliche Ansprüche	62
1. Altmietverhältnisse	62
2. „Neumietverhältnisse“	63
V. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte, Änderung der Miteigentumsanteile	64
A. Erstmalige Nutzwertermittlung	65
B. Abweichende gerichtliche Nutzwertfestsetzung	65
C. Abweichende einvernehmliche Änderung der Nutzwerte	67
D. Änderung der Miteigentumsanteile	67
3. Kapitel Eigentümerpartnerschaft	71
I. Rechtsnatur	71
A. Allgemeines	72
B. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	73
C. Haftung, Verfügung, Willensbildung	74
D. Ausschluss der Teilungsklage	75
II. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	75
A. Allgemeines	76
B. Ausgleichspflicht	77
C. Fortsetzungsvereinbarung unter Lebenden	79
III. Eigentümerpartnerschaft bei Auflösung der Ehe	80
4. Kapitel Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers	81
I. Allgemeines	81
II. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren	83
A. Wohnungseigentumsbewerber	83
B. Miteigentumsbewerber	84
C. Wohnungseigentumsorganisator	84
D. Anwendbarkeit von Normen des WEG auf das Vorstadium	85
III. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers	85
A. Anspruchsvoraussetzungen	85
B. Übergabe des zugesagten bezugsfertigen Objekts zur Nutzung	86
C. Errichten bzw Stellen der für die Einverleibung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunden und Anträge	86
IV. Weitere Pflichten der Wohnungseigentumsorganisatoren	87
A. Annahmeverbot	87
B. Aufklärungs- und Informationspflichten	88
C. Übergabe eines Gutachtens über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses	88

Inhaltsverzeichnis

V. Rechtsunwirksame Vereinbarungen	90
A. Allgemeines und Generalklausel	90
B. Sondertatbestände	92
VI. Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators	93
VII. Grundbürgerliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers	93
A. Allgemeines	94
B. Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung	94
C. Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum	95
D. Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung	96
E. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	97
VIII. Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers in der Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators	97
A. Zustimmung zur Nachfinanzierung	98
B. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz	98
C. Insolvenz- und exekutionsrechtlicher Schutz des WE-Bewerbers	98
5. Kapitel Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile	101
I. Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts	104
II. Änderungsrecht des Wohnungseigentümers	104
A. Individualrecht und schutzwürdige Interessen	104
B. Änderungsbegriff und Kostentragung	107
1. Allgemeines	107
2. Bauliche Änderungen	108
3. Widmungsänderungen	110
C. Zustimmungsfiktion	112
D. Änderung betrifft nur das Wohnungseigentumsobjekt	114
E. Änderung betrifft auch allgemeine Teile der Liegenschaft	116
F. Änderung betrifft auch WE- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer	121
G. Rechtsdurchsetzung, Verfahren	122
III. Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts	123
IV. Duldungs- und Anzeigepflichten des Wohnungseigentümers	123
V. Benützungsregelung	124
A. Allgemeines und Regelung im ABGB	124
B. Regelung im Wohnungseigentum	125
6. Kapitel Eigentümergemeinschaft und Verwalter	129
I. Rechtsnatur der Eigentümergemeinschaft	132
A. Juristische Person	132
B. Parteifähigkeit und Sachlegitimation	133
C. Entstehen und Beendigung	135
II. Haftung der Eigentümergemeinschaft für Schäden im Rahmen der Verwaltung und Zession von Ansprüchen	136
A. Haftung für Schäden im Rahmen der Verwaltung	136
1. Allgemeines	136
2. Vertragliche oder deliktische Haftung, Haftung aus Sonderbeziehung?	136
3. Rechtsprechung	137
4. Literatur	138
5. Verwaltungsvertrag mit Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer und (sonstiger) Dritter	139
6. Haftung des Wohnungseigentümers	141
B. Zession von Ansprüchen an die Eigentümergemeinschaft	142
1. Allgemeines und Rechtsnatur der Zession	142
2. Unterlassungsansprüche	143

Inhaltsverzeichnis

3. Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche	144
4. Kasuistik	147
III. Vollstreckung eines gegen die Eigentümergemeinschaft ergangenen Exekutionstitels	148
IV. Vertretung der Eigentümergemeinschaft	148
V. Verwalter	149
A. Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft	149
B. Bestellung	151
C. Aufgaben und Befugnisse	152
1. Allgemeines	154
2. Weitere Pflichten des Verwalters	156
a) Vorausschau (vgl § 20 Abs 2)	156
b) Abrechnung (vgl § 20 Abs 3)	157
c) Vorlage eines Energieausweises (vgl § 20 Abs 3a)	157
d) Hinweis- und Anbotspflichten (vgl § 20 Abs 4)	158
e) Mahnung und Klagsführung (vgl § 20 Abs 5)	159
f) Kontoführung (vgl § 20 Abs 6)	159
g) Auskunftspflichten (vgl § 20 Abs 7)	159
aa) Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs 8)	159
h) Pflichten im Zusammenhang mit der ÖNORM B 1300	160
3. Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen	161
D. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	161
1. Allgemeines	162
2. Ordentliche Kündigung	162
3. Außerordentliche Kündigung	164
4. Gerichtliche Abberufung	165
VI. Eigentümervertreter	166
A. Allgemeines, Bestellung und Abberufung	166
B. Aufgaben und Befugnisse	166
VII. Vorläufiger Verwalter	167
VIII. Willensbildung und Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft	167
A. Beschluss	169
B. Äußerungs- und Stimmrecht	171
1. Allgemeines	171
2. Stimmrechtsausschluss	171
3. Stimmbindung	173
C. Beschlussfassung	175
D. Bekanntmachung von Beschlüssen	177
E. Anfechtung von Beschlüssen	178
1. Allgemeines	178
2. Vollziehbarkeit anfechtbarer Mehrheitsbeschlüsse	180
3. Anfechtungsfristen	180
4. Anfechtungsgründe	181
a) formelle Mängel	181
b) Gesetzwidrigkeit	181
c) Fehlen der erforderlichen Mehrheit	182
5. Absolute Nichtigkeit, (un-)befristete Anfechtbarkeit von Beschlüssen	182
F. Eigentümerversammlung	183
1. Einberufung	183
2. Beschlussgegenstand	184
3. Beschlussfassung	185
IX. Gemeinschaftsordnung	185
X. Gesetzliches Vorzugspfandrecht	187

Inhaltsverzeichnis

A. Wesen und Gegenstand	187
B. Geltendmachung	189
C. Zwangsversteigerung	190
D. Zwangsverwaltung	190
7. Kapitel Verwaltung der Liegenschaft	191
I. Allgemeines	194
A. Rechtslage nach ABGB	194
B. Rechtslage im Wohnungseigentum	194
II. Ordentliche Verwaltung	196
III. Außerordentliche Verwaltung	201
A. Allgemeines	202
B. Beschlussanfechtung	204
IV. Minderrechtsrechte	205
A. Allgemeines	206
B. Gegenüber dem Mehrheitswohnungseigentümer (Dominatorregelung)	209
V. Anzeigepflicht von Schäden und Abwehrrecht	210
VI. Rücklage	211
A. Allgemeines	212
B. Kasuistik	214
VII. Aufteilung der Aufwendungen	215
A. Allgemeines und gesetzlicher Aufteilungsschlüssel	217
B. Abweichender Aufteilungsschlüssel und abweichende Einheiten	218
C. Aufteilung nach Verbrauchsanteilen und Gemeinschaftsanlagen	220
D. Bindung des Einzelrechtsnachfolgers	220
VIII. Verteilung der Erträge	221
IX. Abrechnung	221
A. Allgemeines und Überprüfung	221
B. Abweichende Abrechnungsperiode	223
C. Ausgleich von Überschüssen und Fehlbeträgen	223
8. Kapitel Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum	225
I. Erlöschen des Wohnungseigentums und Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft	225
A. Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums	225
B. Verzicht auf das Wohnungseigentum	226
II. Ausschließung von Wohnungseigentümern	226
A. Allgemeines und Klagslegitimation	227
B. Ausschließungsgründe	228
1. Verletzung von Gemeinschaftspflichten	228
2. Empfindlich schädigender Gebrauch	228
3. Verleiden des Zusammenlebens/strafbare Handlung	228
C. Klagsanmerkung, Urteil und Vollstreckung	229
9. Kapitel Verfahrensrecht	231
I. Allgemeines	232
II. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren – Anträge	233
A. Nutzwerte (Z 1)	234
B. Änderungen und Erhaltungsarbeiten (Z 2)	234
C. Minderrechtsrechte und sonstige Angelegenheiten (Z 3)	235
D. Rechtswirksamkeit von Beschlüssen (Z 4)	236
E. Aufhebung eines Beschlusses im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung (Z 5)	236
F. Durchsetzung von Verwalterpflichten (Z 6)	236

Inhaltsverzeichnis

G. Abweichende Abrechnungsperiode, abweichender Aufteilungsschlüssel, abweichende Abrechnungseinheit etc (Z 7 und 9)	237
H. Kündigung oder Auflösung des Verwaltungsvertrages (Z 8)	237
I. Nachfinanzierung und Baufortführung (Z 10 und 11)	238
III. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren – Besonderheiten	238
Stichwortverzeichnis	243