

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Vorwort zur 1. Auflage .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Standardliteratur und Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XIX
<b>1. Kapitel Entwicklung und Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
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 Miteigen-	
tumsbewerber .....	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
<b>2. Kapitel Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum .....</b>	<b>39</b>
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 Miteigen-	
tumsgemeinschaft .....	45
 Pittl, Handbuch Wohnungseigentumsrecht <sup>2</sup>	 IX

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
<b>3. Kapitel Eigentümerpartnerschaft .....</b>	<b>71</b>
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
<b>4. Kapitel Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers .....</b>	<b>81</b>
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

V. Rechtsunwirksame Vereinbarungen ..... 90

    A. Allgemeines und Generalklausel ..... 90

    B. Sondertatbestände ..... 92

VI. Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators ..... 93

VII. Grundbücherliche 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 3 a) .....	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. Eigentümerversammlungen .....	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) Gesetzeswidrigkeit .....	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

A. Wesen und Gegenstand .....	187
B. Geltendmachung .....	189
C. Zwangsversteigerung .....	190
D. Zwangsverwaltung .....	190
<b>7. Kapitel Verwaltung der Liegenschaft .....</b>	<b>191</b>
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. Minderheitsrechte .....	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
<b>8. Kapitel Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum .....</b>	<b>225</b>
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
<b>9. Kapitel Verfahrensrecht .....</b>	<b>231</b>
I. Allgemeines .....	232
II. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren – Anträge .....	233
A. Nutzwerte (Z 1) .....	234
B. Änderungen und Erhaltungsarbeiten (Z 2) .....	234
C. Minderheitsrechte 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