

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
Abkürzungsverzeichnis .....	9
<b>Einleitung.....</b>	<b>11</b>
<b>I Allgemeines zum Wohnungseigentum .....</b>	<b>17</b>
A Historischer Abriss.....	17
B Konzept .....	18
<b>II Die Begründung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>23</b>
A Allgemeines .....	23
B modus.....	24
C Titel.....	25
1 Begriff.....	25
2 Taxative oder demonstrative Aufzählung? .....	29
3 Die einzelnen Titel.....	33
a Schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer (WE-Vertrag, § 3 Abs 1 Z 1).....	33
b Gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 (§ 3 Abs 1 Z 2) .....	34
c Gerichtliche Entscheidung im Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (§ 3 Abs 1 Z 3).....	35
d Gerichtliche Entscheidung im Verfahren über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens gem §§ 81 bis 98 EheG (§ 3 Abs 1 Z 4).....	36
D Weitere Voraussetzungen der Wohnungseigentumsbegründung ....	37
1 Mindestanteil .....	37
2 Nutzwert .....	39
a Allgemeines .....	39
b Nutzfläche .....	39
c Nutzwert.....	40
ca Allgemeines .....	40
cb Verfahren und erstmalige Festsetzung .....	40
cc Gerichtliche Neufestsetzung.....	42
cca § 9 Abs 2 Z 1 – Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung .....	42
ccb § 9 Abs 2 Z 2 – Abweichung des Gutachtens von den tatsächlichen Gegebenheiten .....	44
ccc § 9 Abs 2 Z 3 – Änderung der Nutzwerte durch eine abweichende Bauführung .....	46
ccd § 9 Abs 2 Z 4 – Änderung der Nutzwerte durch bauliche Vorgänge nach Vollendung der Bauführung .....	47

cce	Abs 2 Z 5 – Änderung der Nutzwerte durch Bestandverschiebung .....	47
ccf	Nicht ausdrücklich geregelte Fälle .....	48
ccg	Einvernehmliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs 6) .....	49
3	Bescheinigung gemäß § 6 Abs 1 Z 2 .....	49
4	Ge- und Verbote im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsbegründung .....	50
a	Gebot der durchgreifenden Wohnungseigentumsbegründung gem § 3 Abs 2 .....	50
b	Verbot der Wohnungseigentumsbegründung an allgemeinen Teilen .....	51
E	Aufteilung der Liegenschaft .....	51
1	Allgemeines .....	51
2	Wohnungseigentumsrechtliche Kategorien .....	52
a	Wohnungseigentumsobjekt .....	52
b	Zubehör-Wohnungseigentum .....	52
c	Allgemeine Teile .....	53
3	Wahlmöglichkeiten .....	53
F	Die Widmung .....	55
1	Allgemeines .....	55
2	Materieller Gehalt der Widmung .....	58
a	Zum Begriff .....	58
b	Judikatur .....	65
ba	Grundsätze .....	65
bb	Ausgewählte Fallbeispiele .....	67
bc	Zusammenfassung .....	73
3	Formale Aspekte der Widmung .....	74
a	Verhältnis von Widmung und Wohnungseigentumsvertrag .....	75
aa	Wohnungseigentumsvertrag und Klage gem § 43 (§ 3 Abs 1 Z 1 u 2) .....	75
ab	Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (§ 3 Abs 1 Z 3) .....	81
ac	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens (§ 3 Abs 1 Z 4) .....	84
b	Verhältnis von Widmung und Benützungsregelung .....	84
ba	Allgemeines .....	84
bb	Bindung des Eigentümers an eine Nutzungsvereinbarung .....	88
bc	Verhältnis der Nutzung durch den Alleineigen tümer zur Nutzung durch die schlichte Miteigentumsgemeinschaft .....	90
c	Rechtsetzungsmacht .....	96
ca	Judikatur .....	97
4	Rechtsnatur der Widmung .....	100
a	Geltungsgrund .....	104
aa	Gesetz .....	104

ab Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers .....	106
ac Dingliche Wirkung .....	107
b Widmung nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung.....	108
<b>III Fehler bei der Begründung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>115</b>
A Faktische Nutzung entgegen Widmung und Wohnungseigentum.....	115
1 Fallkonstellation.....	115
2 Judikaturanalyse .....	116
3 Meinungsstand der Lehre.....	130
4 Eigene Stellungnahme .....	130
B Der Widmung widersprechende Wohnungseigentumsbegründung.....	135
1 Fallkonstellation.....	135
2 Judikaturanalyse .....	136
3 Meinungsstand der Lehre.....	147
4 Eigene Stellungnahme .....	152
C Mangelnde Wohnungseigentumsbegründung trotz Widmung .....	157
1 Fallkonstellation.....	157
2 Judikaturanalyse .....	158
3 Meinungsstand in der Lehre .....	160
4 Eigene Stellungnahme .....	162
<b>IV Begründung von Wohnungseigentum am „Mischhaus“.....</b>	<b>169</b>
A Allgemeines .....	169
B Voraussetzungen.....	170
1 Nutzwertfestsetzung.....	170
2 Widmung .....	170
a § 16 Abs 2.....	171
b § 17.....	171
c § 26.....	173
d § 32.....	173
e Schlussfolgerung .....	174
3 Miteigentumsanteil .....	176
4 Titel .....	177
a Mögliche Titel.....	177
b Zustimmungspflicht .....	178
<b>V Zusammenfassung .....</b>	<b>181</b>
<i>Literaturverzeichnis .....</i>	<i>183</i>
<i>Stichwortverzeichnis .....</i>	<i>187</i>