

Inhaltsverzeichnis

Vorwort..... 3

Abkürzungsverzeichnis 9

Einleitung..... 11

I Allgemeines zum Wohnungseigentum 17

A Historischer Abriss 17

B Konzept 18

II Die Begründung von Wohnungseigentum 23

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 Alleineigentümer 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
III	Fehler bei der Begründung von Wohnungseigentum	115
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
IV	Begründung von Wohnungseigentum am „Mischhaus“	169
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
V	Zusammenfassung	181
	<i>Literaturverzeichnis</i>	<i>183</i>
	<i>Stichwortverzeichnis</i>	<i>187</i>