

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII
Musterverzeichnis	XXVII

Kapitel 1

Die Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers im Gründungs- bzw Erwerbsstadium

1. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums	1
2. Die einzelnen Erwerbsarten	12
a) auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag – § 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002)	12
b) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG 2002 (§ 3 Abs 1 Z 2 WEG 2002)	15
c) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002)	15
d) auf Grundlage einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz – § 3 Abs 1 Z 4 WEG 2002)	15
e) Übergehen von vorläufigem Wohnungseigentum in Wohnungseigentum gemäß § 51 WEG 2002	15
3. Gemischtes Eigentum bzw gemischtes Haus und gemischtes Wohnungseigentum samt den Regelungen über die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis	16
4. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator	23
5. Konkrete Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers	25
a) Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers gegen Dritte, die sich Rechte an den ihm zugesagten Räumlichkeiten anmaßen	25
b) Informationsrechte über die Nutzwertermittlung und das Bauverfahren sowie über den Bauzustand im Althaus	25
c) Recht auf Übergabe der Wohnung (§ 37 Abs 2 Z 1 WEG 2002)	28
d) Recht auf Erwirkung der Durchführung der zur Einverleibung des Miteigentumsrechtes und des Wohnungseigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 37 Abs 2 Z 2 WEG 2002)	29
e) Recht der Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG 2002)	30
f) Die Rechte der Wohnungseigentumsbewerber betreffend die Rechte der Miteigentümer, die Willensbildung, die Verwaltung der Liegenschaft, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie die Ausschließung von Miteigentümern (§ 37 Abs 5 WEG 2002)	41

6. Rechtsunwirksame Vereinbarungen in Vertragswerken mit Wohnungseigentumsorganisatoren gerichtet auf den Erwerb von Wohnungseigentum	44
a) Rechtsunwirksame Vereinbarungen und ihre Rechtsfolgen	44
b) Die Generalklausel samt Anwendungsfälle	45
c) Die Spezialtatbestände	48
d) Erstreckung der Rechtsunwirksamkeit auf Dritte	58
e) Der Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators (auch nach § 39 WEG 2002)	58
f) Zulässigkeit eines Verzichts auf die Rechtsfolgen des § 38 WEG 2002	61
7. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers, die ihm aufgrund des KSchG zustehen	61
8. Grundbürgerliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers	72
9. Nachträgliche Verteuerung des Bauvorhabens	80
10. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers bzw Wohnungseigentumsorganisators (Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz)	81
11. Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	83
12. Wesentliche Vertragsinhalte für Kauf- und Wohnungseigentumsverträge	86
a) Wesentlicher Vertragsinhalt für den Liegenschaftskaufvertrag, mit dem die ideellen Miteigentumsanteile erworben werden, mit denen später untrennbar Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden werden soll (Mindestanteil)	87
b) Wesentlicher Vertragsinhalt des Wohnungseigentumsvertrages	96
c) Muster eines Wohnungseigentumsvertrages (Minimalerfordernis)	97
13. Steuerliche Aspekte	100
a) Grunderwerbsteuer	100
b) Umsatzsteuer	102
c) Einkommensteuer	104
d) Rechtsgeschäftsgebühr	107
e) Gerichtsgebühr	107
f) Schenkungs- bzw Erbschaftssteuer	108
g) Das Bauherrenproblem	109
14. Einschaltung eines Immobilienmaklers	109
15. Zusätzliche Schutzvorschriften nach dem WGG	117
16. Verbesserter Rechtsschutz durch das BTVG	120

Kapitel 2

Die Rechte des Wohnungseigentümers bzw des Wohnungseigentumsbewerbers im Verfahren zur Ermittlung und gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte

1. Wohnungseigentum – Mindestanteil – Nutzwert – Nutzfläche	135
2. Definition und Berechnung des Nutzwertes	141
3. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte	149
4. Nutzwertfestsetzungsverfahren	165
a) Antragslegitimation	165

b) Parteistellung im Verfahren	165
c) Zuständigkeit.....	166
d) Inhalt des Antrags	167
e) Beilagen des Antrags	168
f) Partierechte und Verständigungspflicht.....	169
g) Entscheidung und Rechtsmittel	169
5. Muster eines Antrags auf gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte wegen Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjekts	171
6. Muster einer Nutzwertermittlung durch das Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 WEG 2002)	172
a) Muster eines Nutzwertgutachtens zur erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 WEG 2002)	172
b) Muster eines Gutachtens über den Bestand an wohnungseigentums-tauglichen Objekten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen als Grundlage für die Einverleibung des Wohnungseigentums (§ 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002).....	178

Kapitel 3

Mögliche Nichtigkeit durch Fehler bei der Wohnungseigentumsbegründung

1. Faktische Nutzung entgegen Widmung und einverleibtem Wohnungseigen-tum.....	181
2. Mangelnde Wohnungseigentumsbegründung trotz Widmung	181
3. Der Widmung widersprechende Wohnungseigentumsbegründung	182

Kapitel 4

Die Eigentümerpartnerschaft

1. Definition der Eigentümerpartnerschaft.....	185
2. Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums der Partner	186
3. Das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt als Exekutionsobjekt	193
4. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	197
a) Allgemeines.....	197
b) Regelfall.....	198
c) Sonderfall einer vertraglichen Vereinbarung der Partner	205
5. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe	209
6. Muster einer Vereinbarung gemäß § 14 Abs 5 WEG 2002 idF der WRN 2006 ...	211

Kapitel 5

Die Rechtsposition des Wohnungseigentümers bezüglich der in seinem Eigentum stehenden Räumlichkeiten

1. Einleitung	213
---------------------	-----

2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt.....	213
A. Art der Änderung.....	214
a) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft oder von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer	214
b) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft.....	223
c) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer	231
d) Änderungen von durch Benutzungsregelung überlassenen allgemeinen Teilen der Liegenschaft	232
e) Bagatellhafte Änderungen, die nicht dem § 16 Abs 2 WEG 2002 unterliegen.....	232
B. Durchsetzung der Änderung.....	234
C. Musterantrag auf Genehmigung einer Satellitenempfangsanlage.....	240
D. Ausschluss bzw Umgehung des Verfahrens nach § 16 Abs 2 WEG 2002 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002.....	246
E. Zulässigkeit einer vertraglichen Regelung des Änderungsrechts	247
3. Wartungs- und Duldungspflichten des Wohnungseigentümers.....	249
4. Abwehrrechte des Wohnungseigentümers hinsichtlich unzulässiger Störungen oder Eingriffe in die geschützte Position des Wohnungseigentümers	254
a) Unterlassungsanspruch nach § 364 Abs 2 ABGB.....	254
b) Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB.....	266
c) Besitzstörungsklage nach § 339 ABGB	271
5. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums	275

Kapitel 6

Die Vermietung von Eigentumswohnungen

1. Freie Vermietbarkeit – Vorsorgewohnung	279
2. Die Regelung im MRG	280
A. Verbüchertes Wohnungseigentum im Neubau (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945)	281
a) Mündlicher oder schriftlicher Vertrag	285
b) Vergebühr von Mietverträgen	286
1. Rechtsgeschäftsgebühr (Hundertsatzgebühr).....	286
2. Bogengebühr (entfällt seit 1. 1. 2002).....	290
c) Vertragsdauer	290
1. Bestimmte Vertragsdauer.....	290
2. Unbestimmte Vertragsdauer	292
d) Beendigung des Mietverhältnisses	292
1. Beendigung des befristeten Vertrages zum durchsetzbaren Endtermin	292
2. Die vorzeitige Auflösung des befristeten Vertrages	298

3. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages	304
e) Mietzins- und Wertsicherung	310
f) Kaution.....	320
g) Die Erhaltung des Bestandgegenstandes samt Ausführungen zu einem allfälligen Investitionsersatzanspruch des Mieters bei Auszug aus der Wohnung.....	323
h) Umfang des Gebrauchsrechtes des Mieters.....	327
i) Haupt- oder Untermiete	329
j) Rechtsnachfolge auf Vermieter- und Mieterseite	331
1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite.....	331
2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite.....	332
k) Steuerliche Aspekte der Vermietung einer Eigentumswohnung.....	333
1. Einkommensteuer.....	333
2. Umsatzsteuer.....	335
l) Studentenmietvertrag.....	338
m) Muster eines Mietvertrages über eine Eigentumswohnung (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG – nur teilweise Anwendbarkeit des MRG).....	339
n) Rechtsfolgen in der Insolvenz einer der Vertragsparteien.....	342
1. Die Insolvenz des Vermieters	342
2. Die Insolvenz des Mieters.....	342
B. Dachbodenausbauten seit dem 1. 1. 2002 sowie Mietgegenstände, die durch einen Zubau seit dem 1. 10. 2006 errichtet worden sind, nach § 1 Abs 4 Z 2 und 2a MRG	344
C. Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945).....	344
D. Noch nicht verbüchertes Wohnungseigentum.....	348
3. Von der Anwendung des MRG gänzlich ausgenommene Vermietungen	348
4. Beschränkungen der freien Vermietbarkeit von Eigentumswohnungen	349
5. Prekarium (Bittleihe).....	350

Kapitel 7

Die Beteiligung an der Verwaltung der Liegenschaft

1. Einleitung	355
2. Willensbildung der Wohnungseigentümer	355
a) Die Beschlussfassung	355
b) Die Beschlussfassung in der Eigentümersversammlung.....	369
c) Die Errichtung einer speziellen Gemeinschaftsordnung.....	378
d) Anfechtung von Beschlüssen	380
e) Die Aufhebung von Beschlüssen zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG 2002.....	391
f) Abdingbarkeit der gesetzlich fixierten Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer.....	397
3. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung	398
4. Spezielle Minderheitsrechte	423

5. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	440
6. Schaffung und Abänderung einer Benützungsregelung	445
a) Anwendungsfälle	445
b) Gesetzliche Grundlagen	445
c) Weitergeltung von bzw Eintritt in Benützungsvereinbarungen vor Inkrafttreten des WEG 2002	447
d) Anwendungsbereich	447
e) Inhalt	448
f) Auflösung bzw Abänderung	450
g) Muster	450
7. Rechtslage vor Wohnungseigentumsbegründung bzw nach Löschung des Wohnungseigentums	452
a) Willensbildung	452
b) Ordentliche und außerordentliche Verwaltung	453
c) Benützungsregelungen	454

Kapitel 8

Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft

1. Die Bestellung eines Verwalters	455
2. Pflichten des Verwalters und deren Kontrolle durch die Wohnungseigentümer	459
a) Vertretung der Eigentümergemeinschaft und Aufgaben derselben	459
b) Pflicht zur redlichen Geschäftsbesorgung (§ 1009 ABGB)	484
c) Pflicht zur Einholung von mehreren Angeboten für größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	486
d) Gehorsampflicht des Verwalters	487
e) Treuepflicht des Verwalters	488
f) Pflicht des Verwalters, auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einem zukünftigen Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft hinzuweisen	489
g) Verschwiegenheitspflicht des Verwalters	490
h) Herausgabepflicht	490
i) Verbot der Geschenkannahme nach § 1013 ABGB	491
j) Verbot der Vollmachtsüberschreitung nach § 1016 ABGB	491
k) Rechnungslegungspflicht	493
l) Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau	514
m) Pflicht zur gesonderten Kontoführung für die Eigentümergemeinschaft	516
n) Pflicht zur Vorräthighaltung eines Energieausweises	519
3. Rechte des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage	520
a) Kündigungsrecht des Verwalters	520
b) Entlohnungsanspruch des Verwalters	521
c) Auslagenersatzanspruch nach § 1014 ABGB	523
d) Schadenersatzanspruch nach § 1015 ABGB	523
4. Keine Verfügungshandlungen durch den Verwalter	524
5. Pflicht zur Verwalterbestellung – die vertretene Eigentümergemeinschaft	525

6. Der Verwaltungsvertrag	526
7. Dauer und Beendigung des Verwaltungsvertrages.....	530
a) Dauer des Verwaltungsvertrages	530
b) Einvernehmliche Auflösung des Verwaltervertrages.....	530
c) Zeitablauf des befristeten Verwaltervertrages	530
d) Kündigung	531
e) Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergemeinschaft aus wichtigen Gründen (§ 21 Abs 3 Fall 1 WEG 2002).....	532
f) Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs 3 Fall 2 WEG 2002)	533
g) Vorzeitiger Rücktritt des Verwalters aus wichtigen Gründen	536
h) Ersetzung des vorläufigen Verwalters durch einen von der Mehrheit bestellten Verwalter (§ 23 letzter Satz WEG 2002)	536
i) Tod des Verwalters nach § 1022 ABGB.....	537
8. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums	537

Kapitel 9

Aufteilung der Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft

1. Aufteilung der Aufwendungen	539
a) Historische Entwicklung	539
b) Begriff der Aufwendungen.....	539
c) Dispositiver Verteilungsschlüssel.....	542
d) Haftungsabgrenzung für Aufwendungen bei Eigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode.....	542
e) Fälligkeit der Akontozahlungen für die Liegenschaftsaufwendungen	545
f) Abhängigkeit der Fälligkeit der Akontozahlungsverpflichtung der Miteigentümer von der Richtigkeit und Vollständigkeit von gelegten Verwaltungsabrechnungen.....	546
g) Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit samt abweichender Abstimmungseinheit.....	547
h) Kompetenz des Außerstreitrichters, über abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt abweichender Abstimmungseinheit zu entscheiden.....	551
i) Geltungsdauer und Ersichtlichmachung abweichender Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt Abstimmungseinheiten.....	560
j) Ermittlung der verbrauchsabhängigen Aufwendungen durch Messvorrichtungen	561
k) Verteilung der Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen	563
l) Umsatzsteuerliche Einfügung nach § 32 Abs 10 WEG 2002	564
m) Die Regelung des Heizkostenabrechnungsgesetzes	565
n) Aufteilung der Aufwendungen im gemischten Gebäude.....	582
2. Aufteilung der Erträge der Liegenschaft	584
3. Rechtslage vor der Begründung von Wohnungseigentum	587

Kapitel 10

Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum – Teilungs- und Ausschlussklage

1. Einleitung	589
2. Teilungsklage	589
a) Voraussetzungen für die Einbringung einer Teilungsklage	589
b) Real- oder Zivilteilung	594
c) Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch	597
d) Teilungshindernisse	601
e) Muster einer Teilungsklage	608
f) Exekutionsverfahren	610
3. Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft	613
a) Voraussetzungen für einen Ausschluss	613
b) Ausschlussgründe	615
c) Muster einer Ausschließungsklage	620
d) Exekutionsverfahren	621
e) Umgehungshandlungen, die die Realisierung des Ausschlusses eines Miteigentümers verhindern	622
4. Verzicht des Wohnungseigentümers auf seinen Miteigentumsanteil	624
5. Untergang des Wohnungseigentumsobjektes	625
6. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand	626

Kapitel 11

Das Recht der Belastung und Veräußerung der Eigentumswohnung

1. Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung	627
2. Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung	630

Kapitel 12

Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers

1. Die Schaffung dieses neuen Rechtsinstituts	641
2. Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	642
3. Besonderheiten des vorläufigen Wohnungseigentums	643
a) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	643
b) Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte	644
c) Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum	644
d) Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	645
e) Rechte von Miteigentumsbewerbern	647
4. Übergehen in Wohnungseigentum	648
5. Muster für ein Wohnungseigentumsstatut	649

Kapitel 13

Übergangsbestimmungen zum WEG 2002, weitere Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975 sowie Übergangsbestimmungen zur WRN 2006

1. Übergangsbestimmungen zum WEG 2002	653
2. Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975	661
3. Übergangsbestimmungen zur WRN 2006.....	663

Kapitel 14

Zum Energieausweis

1. Die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG und ihre Umsetzung	667
2. Die neue Gebäuderichtlinie 2010/31/EU	668
3. Die Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie	668
4. Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012).....	669
5. Erstellung, Kosten und Inhalt des Energieausweises.....	675
Gesetzestext: Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	679
Stichwortverzeichnis	717