

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
I. Abgrenzung schlichtes Miteigentum – Wohnungseigentum	1
A. Begriff des Eigentums im ABGB	1
B. Allein-/Miteigentum	1
C. Wohnungseigentum	1
II. Begriffsbestimmungen (§ 2 WEG)	2
A. Wohnungseigentumtaugliche Objekte (§ 2 Abs 2 WEG)	2
1. Wohnungen (§ 2 Abs 2 WEG)	2
2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten (§ 2 Abs 2 WEG)	3
3. KFZ-Abstellplätze (§ 2 Abs 2 WEG)	3
B. Zubehörwohnungseigentum (§ 2 Abs 3 WEG)	4
C. Flächen	5
1. Allgemeine Teile der Liegenschaft (§ 2 Abs 4 WEG)	5
2. Notwendig allgemeine Teile (§ 2 Abs 4 WEG)	5
3. Allgemeine Teile zufolge Widmung	5
D. An der Begründung von Wohnungseigentum Beteiligte	5
1. Wohnungseigentümer – schlichter Miteigentümer	5
2. Wohnungseigentümer (§ 2 Abs 5 WEG)	6
3. Eigentümergemeinschaft (§ 2 Abs 5 WEG)	6
4. Wohnungseigentumsorganisator (§ 2 Abs 6 WEG)	6
5. Wohnungseigentumsbewerber (§ 2 Abs 6 WEG)	6
6. Miteigentumsbewerber (§ 2 Abs 6 WEG)	7
7. Eigentümerpartnerschaft (§ 2 Abs 10 WEG)	7
E. Nutzfläche (§ 2 Abs 7 WEG)	7
F. Nutzwert (§ 2 Abs 8 WEG)	7
G. Mindestanteil (§ 2 Abs 9 WEG)	8
III. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	9
A. Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum	9
B. Berechnung der Nutzfläche (§ 7 WEG)	9
C. Berechnung des Nutzwertes (§ 8 WEG)	10
D. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte (§ 9 WEG)	11
1. Die erstmalige Ermittlung der Nutzwerte (§ 9 Abs 1 WEG) ..	11

VII

2. Korrektur der Nutzwerte (§ 9 Abs 2 WEG)	11
3. Beispiele aus der Judikatur	12
4. Gesamterfassung	13
E. Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile (§ 10 WEG)	13
F. Mindestanteil (§§ 11 und 12 WEG)	15
G. Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 WEG)	15
1. Obligatorische Wohnungseigentumsbegründung (§ 3 Abs 2 WEG)	16
2. Titel für den Erwerb von Wohnungseigentum	16
3. Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum; Teilungsklage (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG)	17
4. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes (§ 43 WEG) ..	18
H. Erwerb von Wohnungseigentum (§ 5 WEG)	18
1. Sonderregel für KFZ-Abstellplätze (§ 5 Abs 2 WEG)	19
2. Sonderregel für den Wohnungseigentumsorganisator	19
3. Änderungen der WRN 2015	19
I. Grundlagen für die Einverleibung von Wohnungseigentum (§ 6 WEG)	20
J. Auswirkungen der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis (§ 4 WEG)	21
IV. Partnerschaftswohnungseigentum	22
A. Eigentümerpartnerschaft (§§ 13 und 14 WEG)	22
1. Begründung einer Eigentümerpartnerschaft	22
2. Wirkungen der Eigentümerpartnerschaft	22
3. Haftung der Partner	23
4. Teilungsklage (§ 13 WEG)	23
5. Vertraglicher Ausschluss der Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 13 Abs 6 WEG)	23
6. Mitwirkungsbefugnis	24
7. Geltendmachung von Individualrechten	24
8. Exekution auf ein im Partnerschaftswohnungseigentum stehendes Objekt	25
9. Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft	25
10. Öffentliche Feilbietung von im Partnerschaftswohnungseigentum stehenden Objekten (§ 12 Abs 2 und 3 WEG)	25
11. Sonderregel für Bedarfsobjekte	26
B. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall (§ 14 WEG)	26
1. Zuwachs des Mindestanteils (§ 14 Abs 1 WEG)	26
2. Übernahmepreis (§ 14 Abs 2 WEG)	27
3. Bedarfsobjekt	27
4. Überschuldete Verlassenschaft	28

5. Vereinbarung der Partner über die Fortsetzung der Partnerschaft (§ 14 Abs 5 WEG)	28
6. Erwerb des Abstellplatzes	28
C. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe (§ 15 WEG)	29
V. Änderung von Wohnungseigentumsobjekten (§ 16 WEG)	31
A. Die Änderung betrifft nur das eigene Wohnungseigentumsobjekt; Voraussetzungen	31
B. Änderung unter Inanspruchnahme der allgemeinen Teile	32
C. Privilegierte Veränderungen	33
D. Änderung greift auch in das Wohnungseigentumsobjekt eines anderen Miteigentümers ein	33
VI. Instandhaltung und Wartung	35
A. Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Wohnungseigentümers	35
B. Duldungspflichten des Wohnungseigentümers	35
VII. Eigentümergemeinschaft (§ 18 WEG)	36
A. Vertretungsmacht des Verwalters	36
B. Haftung der Eigentümergemeinschaft	37
C. Beispiel anhand der Wegehalterhaftung	38
D. Exekution gegen die Eigentümergemeinschaft (§ 18 Abs 4 WEG)	39
E. Abtretung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen an die Eigentümergemeinschaft	40
F. Originäre Legitimation der Eigentümergemeinschaft	41
G. Gesetzliches Vorzugspfandrecht (§ 27 WEG)	41
1. Allgemeines	41
2. Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren	42
VIII. Verwalter	43
A. Bestellung eines Verwalters; Ersichtlichmachung im Grundbuch (§ 19 WEG)	43
1. Bestellung des Verwalters mit Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	43
2. Bestellung durch das Gericht	44
B. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 20 WEG)	44
1. Begriff der Verwaltung	44
2. Katalog der Verwalterpflichten	45
3. ad 1: Wahrung gemeinschaftlicher Interessen	45
4. Vertretungsmacht des Verwalters im Wohnungseigentum	45
5. ad 2: Vorausschau	47

6. ad 3: Abrechnung	47
7. ad 3a: Vorlage eines Energieausweises (§ 20 Abs 3a WEG)	48
8. ad 4: Pflicht des Verwalters, auf ein Naheverhältnis hinzuweisen (§ 20 Abs 4, 1. Satz WEG)	49
9. ad 4: Einholung von Vergleichsanboten (§ 20 Abs 4, 2. Satz WEG)	49
10. ad 5: Rückständige Zahlungen (§ 20 Abs 5 WEG)	50
11. ad 6: Gesonderte Kontoführung (§ 20 Abs 6 WEG)	50
12. ad 7: Auskunftspflicht des Verwalters (§ 20 Abs 7 WEG)	50
13. Minderung des Entgelts (§ 20 Abs 8 WEG)	50
14. Entlohnung der Verwaltertätigkeit	50
C. Auflösung und Verlängerung des Verwaltervertrages (§ 21 WEG)	51
1. Ordentliche Kündigung	51
2. Stillschweigende Verlängerung des Verwaltervertrages	51
3. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund	52
4. Wichtige Gründe für die Auflösung des Verwaltervertrages – grobe Pflichtverletzungen	52
5. Löschung der Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch	53
D. Eigentümervertreter (§ 22 WEG)	53
1. Aufgaben und Funktionen des Eigentümervertreters	53
2. Bestellung und Abberufung	54
E. Vorläufiger Verwalter (§ 23 WEG)	54
F. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft (§ 24 WEG)	55
1. Gegenstand der Beschlussfassung	55
2. Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung	55
3. Umlaufbeschluss	56
4. Gattungsvollmacht	57
5. Entfall des Stimmrechtes	57
6. Ermittlung der Mehrheit	57
7. Verständigung von der Beschlussfassung	58
8. Anfechtung von Beschlüssen	58
G. Eigentümerversammlung (§ 25 WEG)	60
1. Einberufung durch den Verwalter	60
2. Einberufung durch die bzw den Wohnungseigentümer	61
3. Protokoll über die Eigentümerversammlung	61
4. Additive Beschlussfassung	61
H. Gemeinschaftsordnung (§ 26 WEG)	61
IX. Verwaltung	63
A. Benützungsregelung (§ 17 WEG)	63
1. Benützungsvereinbarung	63
2. Gegenstand der Benützungsregelung	63
3. Ersichtlichmachung im Grundbuch	64

B. Ordentliche Verwaltung (§ 28 WEG)	64
C. Außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG)	66
D. Wichtige Veränderungen im Sinne der §§ 834 und 835 ABGB ...	67
E. Minderheitsrechte und Anzeigepflicht (§ 30 WEG)	68
1. Allgemeines	68
2. Kontrolle des dominierenden Wohnungseigentümers (§ 30 Abs 2 WEG)	69
3. Anzeigepflicht	69
F. Rücklage (§ 31 WEG)	70
1. Allgemeines	70
2. Periodische Abrechnungspflicht des Verwalters	71
3. Endabrechnung	71
G. Aufteilung der Aufwendungen (§ 32 WEG)	71
1. Begriff der Aufwendungen	71
2. Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel (§ 32 Abs 1 WEG)	71
3. Abweichender Aufteilungsschlüssel (§ 32 Abs 2 WEG)	72
4. Verbrauchsabhängige Aufwendungen (§ 32 Abs 3 WEG)	72
5. Gemeinschaftsanlagen (§ 32 Abs 4 WEG)	73
6. Gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels (§ 32 Abs 5 WEG)	73
7. Abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten (§ 32 Abs 6 WEG)	74
8. Wechsel eines Wohnungseigentümers	74
9. Ersichtlichmachung im Grundbuch	74
H. Erträge der Liegenschaft (§ 33 WEG)	74
I. Abrechnung (§ 20 Abs 3, § 34 WEG)	74
1. Abrechnungspflicht	74
2. Form und Inhalt der Abrechnung.	75
3. Bekanntmachung der Abrechnung	76
4. Strafbestimmungen (§ 34 Abs 3 WEG)	76
5. Rechnungslegung bei Verwalterwechsel	76
6. Erweiterte Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters ..	77
7. Unmöglichkeit der Rechnungslegung	77
8. Heizkostenabrechnung	77
 X. Beendigung des Wohnungseigentums	 80
A. Erlöschen von Wohnungseigentum; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums (§ 35 WEG)	80
B. Ausschluss von Wohnungseigentümern (§ 36 WEG)	80
1. Allgemeines	80
2. Klagslegitimation	81
3. Versteigerung des Miteigentumsanteils	82
4. Ausschluss von BieterInnen	82

XI. Erwerberschutzbestimmungen (§§ 37ff WEG)	83
A. Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers (§ 37 WEG)	83
1. Annahmeverbot (§ 37 Abs 1 WEG)	83
2. Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers nach Bezahlung des Kaufpreises (§ 37 Abs 2 WEG)	84
3. Informationspflichten des Wohnungseigentumsorganisators (§ 37 Abs 3 WEG)	84
4. Gutachten über den Zustand der allgemeinen Teile (§ 37 Abs 4 WEG)	85
5. Erweiterte Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers (§ 37 Abs 5 WEG)	85
B. Rechtsunwirksame Vereinbarungen (§ 38 WEG)	85
C. Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators (§ 39 WEG)	87
D. Grundbürgerliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers (§ 40 WEG)	87
1. Vorbehaltene Verpfändung (§ 40 Abs 1 WEG)	87
2. Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG)	88
3. Rangwahrende Übertragung der Anmerkung	88
4. Begründung von Wohnungseigentum im Range der Anmerkung (§ 40 Abs 4 WEG)	88
5. Löschung einer Anmerkung	89
E. Zustimmung zur Nachfinanzierung (§ 41 WEG)	89
F. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (§ 42 WEG)	90
G. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts	91
H. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 44 WEG)	91
XII. Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers (§§ 45 – 51 WEG)	92
A. Allgemeines	92
B. Voraussetzungen	92
C. Notwendiger Inhalt des Statuts (§ 45 Abs 2 WEG)	93
D. Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft	93
E. Beschränkungen für den Erwerb von KFZ-Abstellplätzen	94
F. Rechte von Miteigentumsbewerbern (§ 50 WEG)	94
G. Übergehen in Wohnungseigentum (§ 51 WEG)	95
XIII. Wohnrechtliches Außerstreitverfahren (§ 52 WEG)	96
A. Maßgebliche Rechtslage	96
B. Wahl der richtigen Verfahrensart	97
C. Zuständiges Außerstreitgericht	99

D. Katalog der in das Außerstreitverfahren verwiesenen Angelegenheiten (§ 52 Abs 1 WEG)	99
E. Kurze Ausführungen zu obigem Katalog	100
1. ad Z 1: Nutzwertfestsetzung und Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 9 Abs 2 WEG)	100
2. ad Z 2: Änderung von Wohnungseigentumsobjekten	101
3. ad Z 3: Minderheitsrechte	102
4. ad Z 4: Anfechtung von Mehrheitsbeschlüssen	103
5. ad Z 5: Aufhebung eines Beschlusses im Bereich der außerordentlichen Verwaltung	104
6. ad Z 6: Durchsetzung von Verwalterpflichten	104
7. ad Z 7: Abweichende Abrechnungsperiode	105
8. ad Z 8: Bestellung eines vorläufigen Verwalters	105
9. ad Z 9: Aufteilungsschlüssel	105
10. ad Z 10: Nachfinanzierung	105
11. ad Z 11: Bauführung bei Insolvenz	105
F. Grundsätze des Verfahrens	106
1. Offizial- und Dispositionsmaxime	106
2. Untersuchungs-, Verhandlungsgrundsatz (§ 16 AußStrG)	106
3. Vorbringen, Beweisanbot	107
4. Säumnisfolgen (§ 17 AußStrG)	107
5. Mündlichkeit (§ 37 Abs 3 Z 10 MRG)	107
6. Ladung zur Verhandlung	107
7. Öffentlichkeit	108
8. Rechtliches Gehör (§ 15 AußStrG)	108
G. Maßgebliche Bestimmungen für das erstinstanzliche Außerstreitverfahren	108
1. Antrag – Begehren	108
2. Bestimmtheit des Begehrens	109
3. Zurücknahme des Antrags (§ 11 AußStrG)	109
4. Namensliste/Parteienverzeichnis	109
5. Parteistellung	110
6. Beziehung von Parteien	111
7. Streitgenossen (§ 3 AußStrG)	111
8. Vertretung im Außerstreitverfahren (§ 52 Abs 2 Z 6 WEG)	111
9. Verfahrenshilfe	112
10. Hinweispflicht (= Prozessleitungspflicht) gem § 182 ZPO112	
11. Vorbringen der Parteien (§ 10 AußStrG)	113
12. Zustellung (§ 52 Abs 2 Z 4 WEG, § 37 Abs 3 Z 6 und 8 MRG)	114
13. Zusammenfassung der für die Beweisaufnahme geltenden Regeln (§ 31 AußStrG)	115
14. Freie Beweiswürdigung (§ 32 AußStrG)	116

15. Präklusion von Vorbringen und Beweisen (§ 33 Abs 2 AußStrG)	116
16. Unterbrechung des Verfahrens (§ 25 AußStrG und § 37 Abs 3 Z 12 MRG)	116
17. Verbindung von Verfahren (§ 37 Abs 3 Z 12 MRG)	117
18. Ruhen des Verfahrens (§ 28 AußStrG)	118
19. Innehalten (§ 29 AußStrG)	118
20. Vergleich (§ 30 AußStrG)	118
21. Einstweilige Verfügung	118
22. Entscheidungsgrundsätze (§ 36 AußStrG)	118
23. Sachbeschluss (§ 37 Abs 3 Z 13 MRG)	119
24. Mündliche Verkündung von Sachbeschlüssen	119
H. Rechtsmittelverfahren (§ 37 Abs 3 Z 14 – 16 MRG)	119
1. Gemeinsame Bestimmungen für den Sachbeschluss und den einfachen Beschluss	120
2. Fristen für den Rekurs	120
3. Nicht selbständig anfechtbare Beschlüsse	121
4. Kostenrechts	121
5. Rekursstattgebung durch das Erstgericht	121
6. Nichtigkeitsgründe (§ 56 AußStrG)	122
7. Aufhebung des Sachbeschlusses aus dem Grunde der Mangelhaftigkeit (§ 57 AußStrG)	122
8. Ausspruch des Rekursgerichts (§ 59 Abs 2 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG)	123
I. Revisionsrechts	123
1. Ordentlicher Revisionsrechts	123
2. Außerordentlicher Revisionsrechts	124
3. Unzulässigkeit des Revisionsrechts (§§ 62 – 64 AußStrG) ..	125
4. Revisionsrechtsgründe	125
5. Nicht anwendbare Bestimmung des AußStrG	126
J. Abänderungsantrag	126
K. Kostenersatz im Außerstreichverfahren (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG) ...	127
1. Kriterien der Billigkeitsentscheidung	128
L. Rückzahlungstitel (§ 37 Abs 4 MRG)	129
Stichwortverzeichnis	131