

# Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
<b>I. Abgrenzung schlichtes Miteigentum – Wohnungseigentum .....</b>	<b>1</b>
A. Begriff des Eigentums im ABGB .....	1
B. Allein-/Miteigentum .....	1
C. Wohnungseigentum .....	1
<b>II. Begriffsbestimmungen (§ 2 WEG) .....</b>	<b>2</b>
A. Wohnungseigentumstaugliche 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
<b>III. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum .....</b>	<b>9</b>
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
<b>IV. Partnerschaftswohnungseigentum .....</b>	<b>22</b>
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 Partnerschaftswohnungs- eigentum 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
<b>V. Änderung von Wohnungseigentumsobjekten (§ 16 WEG) .....</b>	<b>31</b>
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
<b>VI. Instandhaltung und Wartung .....</b>	<b>35</b>
A. Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Wohnungseigentümers .....	35
B. Duldungspflichten des Wohnungseigentümers .....	35
<b>VII. Eigentümergemeinschaft (§ 18 WEG) .....</b>	<b>36</b>
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
<b>VIII. Verwalter .....</b>	<b>43</b>
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 Verwaltungstätigkeit .....	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
<b>IX. Verwaltung .....</b>	<b>63</b>
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
<b>X. Beendigung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>80</b>
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 Bietern .....	82

<b>XI. Erwerberschutzbestimmungen (§§ 37ff WEG) .....</b>	<b>83</b>
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 Wohnungseigentumsorganisations (§ 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 Wohnungseigentumsorganisations (§ 39 WEG) .....	87
D. Grundbücherliche 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
 <b>XII. Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers (§§ 45 – 51 WEG) .....</b>	<b>92</b>
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
 <b>XIII. Wohnrechtliches Außerstreitverfahren (§ 52 WEG) .....</b>	<b>96</b>
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. Official- 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. Beiziehung 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. Kostenrekurs .....	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. Revisionsrekurs .....	123
1. Ordentlicher Revisionsrekurs .....	123
2. Außerordentlicher Revisionsrekurs .....	124
3. Unzulässigkeit des Revisionsrekurses (§§ 62 – 64 AußStrG) ..	125
4. Revisionsrekursgründe .....	125
5. Nicht anwendbare Bestimmung des AußStrG .....	126
J. Abänderungsantrag .....	126
K. Kostenersatz im Außerstreitverfahren (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG) ...	127
1. Kriterien der Billigkeitsentscheidung .....	128
L. Rückzahlungstitel (§ 37 Abs 4 MRG) .....	129
Stichwortverzeichnis .....	131