

# INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort .....	5
Abkürzungsverzeichnis .....	19
Der Autor .....	20

## **BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM..... 21**

<b>Was regelt das WEG 2002?.....</b>	<b>21</b>
--------------------------------------	-----------

## **GRUNDBEGRIFFE ..... 23**

1. Wohnungseigentum .....	23
2. Vorläufiges Wohnungseigentum .....	23
3. Miteigentum.....	24
4. Wohnungseigentumsobjekte.....	24
5. Wohnung.....	25
6. Sonstige selbständige Räumlichkeit .....	25
7. Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug.....	26
8. Zubehör-Wohnungseigentum .....	27
9. Allgemeine Teile der Liegenschaft.....	28
10. Wohnungseigentümer .....	28
11. Eigentümergemeinschaft .....	28
12. Wohnungseigentumsbewerber.....	29
13. Wohnungseigentumsorganisator.....	29
14. Miteigentumsbewerber .....	30
15. Nutzfläche .....	30
16. Nutzwert .....	31
17. Mindestanteil .....	31
18. Eigentümerpartnerschaft.....	32
19. Bauträgervertrag .....	32

## **BEGRÜNDUNG UND ERWERB VON WOHNUNGSEIGENTUM ..... 35**

<b>Wer kann Wohnungseigentum begründen oder erwerben?.....</b>	<b>35</b>
--	-----------

<b>Grundsatz: 1 Person – 1 Wohnungseigentumsobjekt.....</b>	<b>35</b>
---	-----------

<b>Woran kann Wohnungseigentum begründet oder erworben werden?</b> .....	36
1. Selbständige Wohnungen, auch Substandardwohnungen .....	36
2. Reihenhäuser.....	37
3. Sonstige selbständige Räumlichkeiten .....	37
4. Kfz-Abstellplätze.....	37
5. Zubehör zu selbständigem Wohnungseigentum.....	37
6. Baurechtswohnungseigentum .....	38
<b>Woran kann Wohnungseigentum nicht begründet oder erworben werden?</b> .....	39
<b>Wie kann Wohnungseigentum begründet werden?</b> .....	40
1. Schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer .....	40
2. Übertragung des Mindestanteiles, erforderliche Urkunden.....	41
3. Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages .....	42
4. Wohnungseigentum im Teilungsverfahren.....	44
5. Wohnungseigentum durch Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens.....	44
6. Vorläufiges Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer .....	44
7. Keine „teilweise“ Begründung von Wohnungseigentum.....	45
8. Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen.....	45
9. Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft .....	46
10. Erleichterung bei der Begründung von Wohnungseigentum .....	46
<b>Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis</b> .....	47
1. Wer ist Vermieter?.....	47
2. Ausfallhaftung der Eigentümergemeinschaft .....	48
3. Ansprüche des Hauptmieters .....	48
4. ACHTUNG: Vorsicht bei Kündigung!.....	49
<b>Erwerb des Wohnungseigentums</b> .....	50
1. Wer kann Wohnungseigentum erwerben?.....	50
2. Wohnungseigentum an Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug .....	50
3. Wie wird Wohnungseigentum erworben? .....	52

<b>GRUNDLAGEN FÜR DIE EINVERLEIBUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS .....</b>	<b>55</b>
1. Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch .....	55
2. Begründung von Wohnungseigentum aufgrund der Baupläne .....	56
3. Weitere erforderliche Urkunden .....	56
4. Eintragung im Rang der Anmerkung .....	57
5. Übertragung von Wohnungseigentum .....	58
6. Übertragung aller Rechte und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger .....	58
<b>NUTZFLÄCHE, NUTZWERT, MINDESTANTEIL .....</b>	<b>59</b>
<b>Berechnung der Nutzfläche .....</b>	<b>59</b>
<b>Berechnung des Nutzwerts .....</b>	<b>59</b>
1. Berechnung .....	59
2. Zuschläge .....	60
3. Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug .....	60
<b>Ermittlung und Änderung der Nutzwerte .....</b>	<b>62</b>
1. Erstermittlung der Nutzwerte durch Gutachter .....	62
2. Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht .....	62
3. Abweichung von früherer Festsetzung durch das Gericht .....	63
4. Änderung der Summe der Nutzwerte .....	63
5. Nutzwerte bei Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinander grenzender Wohnungseigentumsobjekte oder bei Übertragung von Zubehörobjekten .....	63
6. Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte .....	64
<b>Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile .....</b>	<b>64</b>
1. Recht zur Antragstellung .....	64
2. Ein-Jahres-Frist zur Antragstellung .....	65
3. Änderung der Miteigentumsanteile .....	66
<b>Verbindung mit dem Mindestanteil .....</b>	<b>67</b>
1. Untrennbare Verbindung zwischen Wohnungseigentum und Mindestanteil .....	67
2. Bücherliche Eintragungen .....	68
3. Zwangsversteigerung .....	68

<b>Unteilbarkeit des Mindestanteils .....</b>	<b>68</b>
1. Grundsatz: Der Mindestanteil ist unteilbar .....	68
2. Tod des Wohnungseigentümers.....	68
 <b>EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT .....</b>	 <b>71</b>
<b>Gemeinsames Wohnungseigentum</b>	
<b>der Partner .....</b>	<b>71</b>
1. Geltung des ABGB.....	71
2. Jeder Partner – je ein halber Mindestanteil.....	72
3. Verbindung der Mindestanteile .....	72
4. Was darf ein Eigentümerpartner alleine nicht? .....	72
5. Was müssen die Eigentümerpartner gemeinsam tun? .....	72
6. Was darf ein Eigentümerpartner alleine? .....	73
7. Gleiche Belastung der Anteile der Eigentümerpartner.....	73
8. Zwangsvollstreckung bei Eigentümerpartnerschaft .....	74
9. Verkauf durch einen Partner .....	77
10. Haftung der Partner.....	77
11. Verfügungsrechte der Partner .....	77
12. Gemeinsame Mitwirkung in der Eigentümergemeinschaft .....	77
13. Teilungsklage der Eigentümerpartner.....	78
14. Sonstige Auflösung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden .....	79
 <b>Wohnungseigentum der Partner im Todesfall .....</b>	 <b>79</b>
<b>Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung,</b>	
<b>Aufhebung oder Scheidung der Ehe .....</b>	<b>88</b>
1. Einigung der Ehegatten.....	88
2. Aufrechterhaltung der Eigentümerpartnerschaft .....	88
3. Teilungsklage eines Ehegatten .....	88
4. Vorrang eherechtlicher Bestimmungen .....	89
 <b>NUTZUNG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE UND</b>	
<b>DER ALLGEMEINEN TEILE DER LIEGENSCHAFT .....</b>	<b>91</b>
<b>Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts .....</b>	<b>91</b>
1. Recht auf Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes.....	91
2. Recht auf Änderungen des Wohnungseigentumsobjektes.....	91

3.	Pflicht zur Wartung und Instandhaltung .....	100
4.	Pflicht zur Duldung des Betretens und Benützens .....	100
	<b>Benützungsregelung .....</b>	<b>101</b>
1.	Schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer .....	101
2.	Gerichtliche Benützungsregelung .....	102
3.	Vorläufige Benützungsregelung .....	102
4.	Wechsel eines Wohnungseigentümers .....	103
5.	Benützungsregelung im Grundbuch .....	103
	<b>EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT, VERWALTER, VORZUGSPFANDRECHT .....</b>	<b>105</b>
	<b>Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft...</b>	<b>105</b>
1.	Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft .....	105
2.	Zuständiges Gericht .....	105
3.	Haftung der Wohnungseigentümer .....	105
4.	Abtretung und Geltendmachung von Ansprüchen durch die Eigentümergemeinschaft .....	106
5.	Vertretung der Eigentümergemeinschaft .....	108
6.	Exekutionsführung gegen die Eigentümergemeinschaft .....	109
7.	Ausfallhaftung der Wohnungseigentümer .....	109
	<b>Bestellung eines Verwalters .....</b>	<b>110</b>
1.	Wer bestellt den Verwalter? .....	110
2.	Wer kann zum Verwalter bestellt werden? .....	111
3.	Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch .....	111
	<b>Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....</b>	<b>112</b>
1.	Pflichten des Verwalters .....	112
2.	Rechte des Verwalters .....	112
3.	Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau .....	113
4.	Pflicht zur ordentlichen und richtigen Abrechnung .....	114
5.	Besorgung des Energieausweises .....	114
6.	Transparenzgebot – Hinweispflicht des Verwalters bei Interessenkollision .....	115
7.	Transparenzgebot – Einholung von Angeboten .....	115
8.	Pflicht zur Mahnung und Klagsführung bei Rückständen .....	116
9.	Pflicht zur Führung von Anderkonten oder Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft .....	116
10.	Sonstige Verpflichtungen des Verwalters .....	117

11.	Pflicht zur Auskunfterteilung über den Verwaltungsvertrag und Stimmverhalten.....	118
12.	Folgen der Pflichtverletzung durch den Verwalter.....	118
	<b>Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages .....</b>	<b>119</b>
1.	Verwaltungsverträge auf unbestimmte Zeit.....	119
2.	Verwaltungsverträge auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit.....	119
3.	Vorzeitige Kündigung oder Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	120
4.	Löschung des Verwalters im Grundbuch .....	120
5.	Zwingendes Recht .....	121
6.	Stillschweigende Verlängerung des Verwaltungsvertrages.....	121
	<b>Eigentümerversammlungen .....</b>	<b>122</b>
1.	Bestellung eines Eigentümerversammlungsleiters .....	122
2.	Vertretungsrecht des Eigentümerversammlungsleiters .....	122
3.	Dauer der Bestellung des Eigentümerversammlungsleiters .....	124
4.	Pflichten und Rechte des Eigentümerversammlungsleiters.....	124
5.	Ersichtlichmachung im Grundbuch .....	125
	<b>Vorläufiger Verwalter .....</b>	<b>125</b>
1.	Bestellung eines vorläufigen Verwalters .....	125
2.	Zustellbevollmächtigter bis zur Bestellung .....	125
3.	Dauer der Vertretungsbefugnis.....	125
	<b>Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.....</b>	<b>126</b>
1.	Willensbildung der Eigentümergemeinschaft.....	126
2.	Wirksamkeit eines Beschlusses .....	126
3.	Ausübung der Rechte der Wohnungseigentümer-Vertretung..	127
4.	Kein Stimmrecht bei Interessenkollision.....	128
5.	Mehrheitsbildung.....	128
6.	Bekanntmachung von Beschlüssen.....	128
7.	Anfechtung von Beschlüssen.....	129
8.	Sanierung nicht rechtswirksamer Beschlüsse.....	131
9.	Anfechtung faktischer Verwaltungshandlungen.....	131
10.	Entfernung eines Anschlag zur Bekanntmachung eines Beschlusses .....	132
11.	Dringende Erhaltungsarbeiten ohne Beschluss .....	133
12.	Zwingendes Recht .....	133
	<b>Eigentümerversammlung.....</b>	<b>133</b>

1.	Mindestrhythmus für Eigentümerversammlung .....	133
2.	Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung .....	134
3.	„Außerordentliche“ Eigentümerversammlung .....	134
4.	Initiative eines einzelnen Wohnungseigentümers .....	135
5.	Ladung und Tagesordnung zur Eigentümerversammlung.....	135
6.	Protokollführung und Verständigung durch den Verwalter ....	135
7.	Vervollständigung eines Beschlusses durch den Verwalter ....	136
	<b>Gemeinschaftsordnung</b> .....	137
1.	Beschlussfassung über die Gemeinschaftsordnung .....	137
2.	Die Gemeinschaftsordnung ist „wechselseitig“ .....	138
3.	Gemeinschaftsordnung im Grundbuch .....	138
	<b>Gesetzliches Vorzugspfandrecht</b> .....	139
1.	Wofür besteht das gesetzliche Vorzugspfandrecht? .....	139
2.	Geltendmachung des Vorzugspfandrechts .....	139
3.	Vorzugspfandrecht und Zwangsversteigerung .....	140
4.	Vorzugspfandrecht und Konkurs .....	140
	<b>VERWALTUNG DER LIEGENSCHAFT</b> .....	141
	<b>Ordentliche Verwaltung</b> .....	141
1.	Wer entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung? .....	141
2.	Was sind Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung? .....	141
3.	Anfechtung von Beschlüssen .....	145
4.	Kündigung von Mietverträgen über Kfz-Abstellplätze .....	145
	<b>Außerordentliche Verwaltung</b> .....	147
1.	Was sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung und wer entscheidet darüber? .....	146
2.	Anfechtung von Beschlüssen .....	148
3.	Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses .....	149
4.	Keine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses .....	149
5.	Keine Aufhebung des Beschlusses – finanzielle Entschädigung .....	150
6.	In welchen Fällen ist Einstimmigkeit erforderlich? .....	150
7.	Beschränkung des Verwalters .....	151
	<b>Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers</b> .....	151
1.	Recht zur Antragstellung .....	151

2.	Antrag gegen Mehrheitseigentümer .....	153
3.	Meldepflicht des Wohnungseigentümers.....	154
	<b>Rücklage</b> .....	155
1.	Verpflichtung zur Bildung einer Rücklage .....	155
2.	Verwendung der Rücklage .....	156
3.	Eigenkonto oder Anderkonto.....	156
4.	Rücklage bei Beendigung eines Verwaltungsvertrages.....	156
5.	Bildung gesonderter Rücklagen.....	157
	<b>Aufteilung der Aufwendungen</b> .....	158
1.	Aufteilung nach Anteilen.....	158
2.	Abweichende Vereinbarungen.....	159
3.	Verbrauchsabhängige Aufwendungen.....	159
4.	Zuordenbare Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen.....	161
5.	Änderung des Aufteilungsschlüssels durch das Gericht.....	161
6.	Änderung der Abrechnungseinheit durch das Gericht.....	161
7.	Wechsel eines Wohnungseigentümers .....	162
8.	Abweichende Aufteilungsschlüssel im Grundbuch.....	162
9.	Fälligkeit von Vorauszahlungen.....	162
10.	Umsatzsteuer.....	163
	<b>Verteilung der Erträge</b> .....	163
1.	Erträge aus Wohnungseigentumsobjekten .....	163
2.	Erträge aus allgemeinen Teilen .....	163
3.	Sonderregelung, wenn nur ein Teil der Miteigentümer die Kosten für die Errichtung allgemeiner Teile trägt.....	163
4.	Zwingendes Recht .....	164
	<b>Abrechnung</b> .....	164
1.	Pflicht zur Abrechnung .....	164
2.	Abrechnungsperiode.....	165
3.	Verletzung der Abrechnungspflicht.....	166
4.	Ausgleich von Differenzen .....	167
5.	ÖNORMEN zur Abrechnung .....	167
	<b>BEENDIGUNG VON WOHNUNGS- UND MITEIGENTUM</b> .....	169
	<b>Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums</b> .....	169
1.	Erlöschen des Wohnungseigentums .....	169



2.	Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft.....	169
	<b>Ausschließung von Wohnungseigentümern .....</b>	<b>170</b>
1.	Voraussetzungen des Ausschlusses – Klage.....	170
2.	Vorgangsweise bei strittiger Zahlungspflicht .....	171
3.	Dem Wohnungseigentümer zurechenbare Personen .....	171
4.	Anmerkung der Ausschlussklage im Grundbuch .....	172
5.	Ausschlussklage durch einzelnen Miteigentümer .....	172
6.	Vom Kauf des versteigerten Anteils ausgeschlossene Personen.....	173
	<b>SCHUTZ DES WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBERS .....</b>	<b>175</b>
	<b>Annahmeverbot und Ansprüche des Wohnungs-</b> <b>eigentumsbewerbers .....</b>	<b>175</b>
1.	Fälligkeit von Zahlungen.....	175
2.	Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers nach Zahlung.....	176
3.	Pflichten der Wohnungseigentumsorganisatoren .....	177
4.	Verpflichtung zur Übergabe eines Gutachtens bei älteren Häusern .....	177
5.	„Vorgezogene“ Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers in der „Vorphase“ der Wohnungseigentumsbegründung .....	179
6.	Zwingendes Recht .....	180
	<b>Rechtsunwirksame Vereinbarungen .....</b>	<b>181</b>
1.	Welche Vereinbarungen sind rechtsunwirksam?.....	181
2.	Wirkung gegenüber Dritten .....	182
	<b>Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations .....</b>	<b>183</b>
	<b>Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentums-</b> <b>bewerbers.....</b>	<b>183</b>
1.	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung .....	183
2.	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum .....	184
3.	„Wohnungseigentum in Vorbereitung“ .....	185
4.	Wirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum .....	186
5.	Erforderliche Zustimmungen bei der Löschung von Anmerkungen .....	186
	<b>Zustimmung zur Nachfinanzierung .....</b>	<b>187</b>

1.	Verpflichtung zur Nachfinanzierung.....	187
2.	Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators – Entscheidung des Wohnungseigentumsbewerbers .....	188
<b>Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum .....</b>		<b>188</b>
1.	Antrag des Treuhänders .....	188
2.	Rechtswirkungen der Anmerkung .....	189
3.	Löschung der Anmerkung .....	189
4.	Antrag des Bauträgers.....	190
5.	Wirkung der Anmerkung aufgrund eines Antrags des Bauträgers .....	190
6.	Löschung der Anmerkung aufgrund eines Antrags des Bauträgers .....	190
<b>Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts.....</b>		<b>191</b>
1.	Klage des Wohnungseigentumsbewerbers .....	191
2.	Ausnahmsweise Begründung von Wohnungseigentum an nur einem Objekt.....	191
3.	Klagsführung, wenn Nutzwerte noch nicht bekannt sind.....	191
4.	Anmerkung der Klage im Grundbuch .....	192
5.	Wirkung der Anmerkungen bei Zwangs- versteigerung oder Verwertung der Liegenschaft.....	193
6.	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum trotz Klage .....	193
<b>Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz .....</b>		<b>193</b>
<b>VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM DES ALLEINEIGENTÜMERS .....</b>		<b>195</b>
<b>Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum .....</b>		<b>195</b>
1.	Begründung durch Alleineigentümer .....	195
2.	Inhalt des Wohnungseigentumsstatuts.....	195
3.	Vorläufiges Wohnungseigentum nur an der gesamten Liegenschaft.....	196
4.	Begründung durch Einverleibung im Grundbuch.....	196
<b>Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge..</b>		<b>196</b>
<b>Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte .....</b>		<b>197</b>
<b>Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum ....</b>		<b>198</b>

<b>Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen</b> .....	199
1. Festlegungen, an die spätere Wohnungseigentümer nicht gebunden sind .....	199
2. Unwirksamkeit von Festlegungen bei „Naheverhältnis“ .....	201
<b>Rechte von Miteigentumsbewerbern</b> .....	202
<b>Übergehen in Wohnungseigentum</b> .....	202
 <b>VERFAHRENS- UND GEBÜHRENRECHTLICHE BESTIMMUNGEN</b> .....	205
<b>Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren</b> .....	205
1. Angelegenheiten im Außerstreitverfahren.....	205
2. Anzuwendende Verfahrensvorschriften .....	207
3. Vertretung in diesen Verfahren .....	208
4. Verfahren vor Schlichtungsstellen.....	209
<b>Gerichtsgebühren</b> .....	209
 <b>INTERNET-LINKS</b> .....	210
 <b>STICHWORTVERZEICHNIS</b> .....	211