

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	III
Abbildungsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XVII
<b>1. Kapitel. Miteigentum .....</b>	<b>1</b>
I. Einleitung .....	1
II. Grundsätze des Miteigentums im ABGB .....	1
A. Verwaltung .....	2
1. Ordentliche Verwaltung .....	2
2. Wichtige Veränderung .....	3
B. Verfügungshandlungen .....	4
C. Willensbildung (Beschlussfassung).....	4
D. Aufteilung der gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten .....	6
E. Benützungsregelungen .....	7
1. Ausschließliche Nutzung .....	8
a) Vermieterstellung .....	8
b) Lukrieren der Mieteinnahmen .....	10
c) Wahrung von Bestandgeberrechten (Klagslegitimation) .....	10
2. Benützungsentgelt .....	12
3. Kündbarkeit .....	12
F. Rechtspersönlichkeit? .....	13
G. Aufhebung der Gemeinschaft .....	15
H. Subsidiäre Geltung .....	17
<b>2. Kapitel. Wohnungseigentum .....</b>	<b>21</b>
I. Historische Prägung .....	19
A. „Eigentum“? .....	20
B. Untrennbare Verbindung mit dem Mindestanteil .....	21
C. Unteilbarer Mindestanteil .....	21
II. Die Begründungsphase von Wohnungseigentum .....	21
A. Die drei wohnungseigentumsrechtlichen Kategorien .....	21
1. Wohnungseigentums(taugliche) Objekte .....	22
a) Selbstständigkeit .....	22
b) Bauliche Abgeschlossenheit .....	23
c) Eignung (Befriedigung Wohnbedürfnis, wirtschaftliche Bedeutung).....	23
d) Kfz-Abstellplätze .....	24
2. Allgemeine Teile der Liegenschaft .....	24
a) Gewillkürte und notwendige allgemeine Teile .....	24
3. Zubehör .....	25

B. „Stufenbau der WE-Begründung“ .....	26
1. Widmung .....	26
a) Ausschließlich „Gesamtbegründung“ .....	27
2. Titel der Begründung .....	28
a) Vereinbarung (Wohnungseigentumsvertrag) .....	28
b) Gerichtsurteil .....	28
aa) Teilungsklage nach § 830 ABGB .....	28
3. Entstehung durch Verbücherung (Modus) .....	30
4. Grundlagen der Einverleibung des Wohnungseigentums .....	30
III. Besonderheiten des Wohnungseigentums .....	31
A. Die EigG als juristische Person .....	31
B. Beschlussfassung – Beschlussanfechtung .....	31
C. Minderheitsrechte .....	32
D. Benützungsregelungen .....	32
E. Vorzugspfandrecht .....	33
F. Wesentliche Unterschiede zum Miteigentumsrecht nach ABGB .....	33
1. Formvorschriften .....	33
2. Verwaltung .....	34
3. Benützungsregelungen .....	35
4. Sonstige .....	35
<b>3. Kapitel. Formen der Beendigung von Wohnungseigentum</b> .....	39
I. Überblick .....	37
II. Nichtigkeit .....	37
A. Verbindung von WE-Objekten .....	37
B. Grenzen der Eignung? .....	41
C. Zugang (zu allgemeinen Teilen bzw. anderen Objekten) durch „WE-Objekte“ .....	46
1. Sanierungsversuche über Dienstbarkeit .....	48
2. Die jüngsten „Kaminkehrer-Judikate“ .....	49
3. Unterscheidung nach der Art des Durchgangs .....	50
D. Zubehör .....	51
1. Die jüngere Rechtsprechung zum Zubehör-Wohnungseigentum ...	51
2. Lösung durch die Wohnrechtsnovelle 2015? .....	53
3. Lösungsansätze .....	57
a) Vor der Novelle 2015 entwickelte Lösungsansätze .....	57
b) Uminterpretation in Benützungsvereinbarung? .....	58
c) Ersitzung .....	59
aa) Echtheit des Besitzes .....	59
bb) Redlichkeit des Besitzes .....	59
cc) Hindernis rechtsgeschäftliche Überlassung? .....	61
dd) sonstige denkbare Hindernisse .....	62
ee) Grundbücherliche Durchführung .....	63
ff) Resümee .....	64
d) Teilungsklage als Sanierungsvariante? .....	64
e) Lösungsansätze für die Praxis .....	66
E. Nichtigkeit .....	67
1. absolute Nichtigkeit .....	68
2. relative Nichtigkeit .....	69
3. Sanierbarkeit als Kriterium des OGH .....	69
4. Hindernis zwingende Gesamtbegründung nach § 3 Abs 2 WEG? ...	71

F. „Fahrplan“ zur Sanierung einer Nichtigkeit .....	72
1. Anpassung der Widmung .....	72
a) Gegen zwingende Gesetze verstoßende Widmungen .....	72
b) Klage des WE-Bewerbers nach § 43 Abs 1 WEG? .....	76
c) Treuepflicht der Wohnungseigentümer (in spe)? .....	78
aa) Mitspracherechte der Buchberechtigten (Pfandrechtsgläubiger)? .....	81
d) Fehlendes Instrument zur Korrektur von Widmungen .....	81
2. Neufestsetzung der Nutzwerte .....	83
3. Durchführung im Grundbuch .....	84
a) vereinfachtes Berichtigungsverfahren nach § 10 Abs 3 WEG .....	85
b) Anteilsanpassung nach § 10 Abs 4 WEG .....	86
aa) Abschluss eines neuen Titelgeschäfts .....	86
bb) Angemessener Wertausgleich nach § 10 Abs 4 .....	87
cc) Ausscheiden von Miteigentümern .....	87
c) neuerliche Verbücherung .....	88
G. Folgen einer „irreparablen“ Nichtigkeit .....	88
1. Umdeutung in Benützungsvereinbarung .....	89
2. Teilungsklage .....	91
a) Teilungsarten .....	91
b) Unzeit/Nachteil der Übrigen .....	92
c) Uminterpretation des vereinbarten WE in einen Teilungsverzicht? .....	92
3. Bekämpfung des Wohnungseigentums mit Löschungsklage .....	94
4. Schutz als Wohnungseigentums-Bewerber .....	96
5. Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse der „Eigentümer- gemeinschaft“ .....	96
a) schuldrechtliche Vereinbarungen .....	98
b) Rücklage .....	99
c) Mietverträge .....	100
6. Auswirkungen für die „Wohnungseigentümer“ .....	101
a) Verlust der Dinglichkeit des Nutzungsrechts .....	102
b) Am Anteil haftende Lasten (Pfandrechte, Dienstbarkeiten) .....	102
aa) Pfandrechte .....	102
bb) Persönliche Dienstbarkeiten .....	103
cc) Vorkaufsrechte .....	105
c) Sonstige Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer .....	106
aa) Auswirkungen auf Bestandverhältnisse an den „WE-Objekten“ .....	106
d) Weitere Folgen .....	109
7. Nachträgliche Nichtigkeit .....	110
H. Zusammenfassung .....	111
III. Untergang .....	115
A. Gegenstand des Wohnungseigentums .....	115
B. Untergang .....	116
C. Endgültiges Feststehen .....	117
1. Rechtliche Hindernisse .....	117
2. Aufgabe des Errichtungswillens .....	118
a) Rechtsnatur der Aufgabe des Errichtungswillens .....	118
b) Schriftform? .....	119
D. Wirtschaftliche Wiederherstellbarkeit .....	120

E. Untergangsarten	123
1. Untergang der Baulichkeit oder von Teilen davon	123
a) Beschlussfassung nach § 29 WEG	123
b) Erweiterte Anfechtungsmöglichkeiten – § 29 Abs 2–4 WEG	124
aa) Mangelnde Deckung in der Rücklage	124
bb) Übermäßige Beeinträchtigung einzelner Miteigentümer	126
cc) Kostenübernahme (abweichende Kostentragsregelung nach § 32 WEG)	127
dd) „Sackgasse“ bei Übersteigen der Wirtschaftlichkeitsgrenze	128
c) Von Anfang an unterbliebene Errichtung (Pflicht zur erstmaligen Herstellung?)	130
2. Untergang der Liegenschaft (Grundstück)	131
F. Folgen	134
1. „Erlöschen von Wohnungseigentum“	134
a) Erlöschen sämtlichen Wohnungseigentums?	134
b) Auswirkungen auf den Grundbuchsstand	136
2. „Ruhe“ des Wohnungseigentums bis zum Wiederaufbau?	138
3. Aufteilung von zustehenden Versicherungsleistungen	139
4. „Zwangsaufteilung“ der Anteile ohne Nutzungsobjekt?	140
5. Besondere Konsequenzen bei Untergang sämtlicher WE-Gegenstände	140
a) Umdeutung in Benützungsvereinbarungen	140
b) Teilungsklage	141
c) Löschung im Grundbuch	141
d) Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	141
aa) Bestandverhältnisse	142
bb) Pfandrechte	142
e) Weitere Auswirkungen	143
6. Untergang der kompletten Liegenschaft	143
G. Sanierung eines Teiluntergangs	143
H. Zusammenfassung	146
IV. Verzicht	149
A. Verzicht auf Wohnungseigentum	149
B. zulässige Verzichtsarten	149
1. Gesamtverzicht (Verzicht auf sämtliches Wohnungseigentum)	151
2. Einzelverzicht	152
C. Einseitige Erklärung oder schriftliche Vereinbarung?	153
D. Zustimmung der Buchberechtigten	153
E. Dereliktion	155
1. Die Dereliktion im allgemeinen Eigentumsrecht	155
a) Preisgabe von Grundstücken?	155
b) Hindernis Reallast?	157
2. Aneignung	158
3. Dereliktion von Wohnungseigentum	159
4. Zur Dereliktion von Miteigentum	160
a) Die Entscheidung des OGH vom 25. 8. 2011, 5 Ob 105/11v	161
aa) § 830 ABGB als „einziger Weg“	161
bb) aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis sich ergebende Treuepflichten	162
cc) gemeinsame Tragung der Lasten	163

dd) keine einseitige Auflösung mehrseitiger privatrechtlicher Verpflichtungen .....	164
b) Unterschiedliche Behandlung von Alleineigentum und Miteigentum? .....	164
c) Erwägungen zur Berücksichtigung „berechtigter Interessen“ der übrigen Miteigentümer .....	165
d) Konsequenzen einer Dereliktion .....	166
aa) Konsequenzen bei Zulässigkeit der Dereliktion von Miteigentumsanteilen .....	166
bb) Konsequenzen bei Unzulässigkeit der Dereliktion von Miteigentumsanteilen .....	168
e) Ergebnis zur Dereliktion von schlichtem Miteigentum .....	168
F. Folgen eines Verzichts auf Wohnungseigentum .....	169
1. Gesamtverzicht .....	169
2. Einzelverzicht .....	170
a) Widmungsänderung .....	170
b) Neufestsetzung der Nutzwerte .....	170
c) Durchführung im Grundbuch .....	171
G. Zusammenfassung .....	171
V. Zeitablauf (Bedingungseintritt) .....	173
A. Bedingtes und befristetes Eigentum .....	173
1. Umfang .....	173
a) Bedingtes Eigentum .....	174
b) Zeitlich beschränktes (befristetes) Eigentum („Besitznachfolgerechte“) .....	174
c) Anwartschaften auf künftige Rechte („time-sharing“, „betagtes Eigentum“) .....	175
2. Rechtsfolgen .....	175
3. Verbücherung .....	176
B. „Sonderform“ Baurecht .....	178
C. Baurechts-Wohnungseigentum .....	178
1. Beendigung von Baurechtswohnungseigentum .....	178
a) durch Zeitablauf .....	179
b) Vereinigung .....	179
c) Verwirkung .....	180
d) Kündigung .....	180
e) Verjährung .....	180
f) Verzicht .....	180
g) Enteignung .....	181
h) Untergang .....	181
i) Nichtigkeit .....	181
2. Wertsteigerung – Wertminderung? .....	181
D. Superädfikats-Wohnungseigentum? .....	182
E. Bedingtes und befristetes Wohnungseigentum? .....	182
1. Bedingung oder Befristung einzelner Wohnungseigentumsrechte .....	183
2. Bedingung oder Befristung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte .....	183
F. Folgen .....	184
1. Befristung/Bedingung einzelnen Wohnungseigentums .....	184
2. Befristung/Bedingung sämtlichen Wohnungseigentums .....	185
3. Baurechtswohnungseigentum .....	186
G. Zusammenfassung .....	186

VI. Enteignung .....	188
A. geschichtliche Entstehung .....	188
B. Spezialgesetzliche Regelungen .....	188
C. Auswirkungen auf Wohnungseigentum .....	189
D. Wiederaufleben des Eigentums des Enteigneten wegen Zweckver- fehlung? .....	190
E. Zusammenfassung .....	193
VII. Vereinigung .....	194
VIII. Ausschluss .....	194
<b>4. Kapitel. Zusammenschau und Resümee .....</b>	<b>197</b>
<b>5. Kapitel. Lösungsvorschläge und Vorschläge de lege ferenda .....</b>	<b>203</b>
I. Verzicht .....	203
II. Nichtigkeit .....	204
A. Zubehör-Wohnungseigentum .....	204
B. Widmung .....	204
1. Schriftlichkeitserfordernis .....	204
2. Umgang mit nichtigen Widmungsteilen .....	205
3. Instrument zum Umgang mit nichtigen Widmungsteilen .....	206
C. Ausschließlichkeit des WE-Objekts .....	208
D. Überlegungen für den Wohnungseigentumsvertrag (Vertragsgestaltung) .....	208
E. Anregung für Fruchtgenussvereinbarungen .....	210
III. Untergang .....	211
IV. Gesamtbetrachtung und Zukunftsperspektive .....	212
Judikatur .....	215
Stichwortverzeichnis .....	227