

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abbildungsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
1. Kapitel. Miteigentum	1
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
2. Kapitel. Wohnungseigentum	21
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
3. Kapitel. Formen der Beendigung von Wohnungseigentum	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) Grundbürgerliche 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 verstößende Widmungen	72
b) Klage des WE-Bewerbers nach § 43 Abs 1 WEG?	76
c) Treuepflicht der Wohnungseigentümer (in spe)?	78
aa) Mitspracherechte der Buchberechtigten (Pfandrechtskläger)?	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 „Eigentümergemeinschaft“	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 Kostentragungsregelung 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. „Ruhem“ 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 („Besitznachfolgerrechte“)	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. Superädifikats-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 Zweckverfehlung?	190
E. Zusammenfassung	193
VII. Vereinigung	194
VIII. Ausschluss	194
4. Kapitel. Zusammenschau und Resümee	197
5. Kapitel. Lösungsvorschläge und Vorschläge de lege ferenda	203
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