

# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	11
<b>Abkürzungs- und Begriffserklärungen</b> .....	12
<b>Abschnitt I: Grundlagen des Wohnungseigentums</b> .....	19
1. Was ist Wohnungseigentum? .....	20
1.1. Eigentum an Liegenschaften, Gebäuden und Wohnungen .....	20
1.2. Was ist Miteigentum? .....	21
1.2.1. Nutzungsrechte von Miteigentümern .....	22
1.2.2. Verfügungsrechte von Miteigentümern .....	23
1.3. Das Wohnungseigentum .....	23
1.3.1. Nutzungsrechte von Wohnungseigentümern .....	24
1.3.2. Verfügungsrechte von Wohnungseigentümern .....	24
1.4. Wer kann Wohnungseigentümer sein? .....	24
1.5. Das Wohnungseigentumsobjekt .....	26
1.6. Zubehör-Wohnungseigentum .....	28
1.7. Allgemeine Teile der Liegenschaft .....	29
1.8. Garagen/Abstellplätze für Kraftfahrzeuge .....	31
1.8.1. Garage oder Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im selbständigen Wohnungseigentum .....	31
1.8.2. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge als allgemeiner Teil der Liegenschaft .....	34
2. Die Eigentümerpartnerschaft .....	39
2.1. Das Verhältnis der Partner zueinander .....	41
2.2. Auflösung der Eigentümerpartnerschaft .....	44
2.2.1. Teilungsklage .....	44
2.2.2. Ehescheidung und Eigentümerpartnerschaft .....	46
2.3. Todesfall eines der Partner .....	48
2.3.1. Anwachsung und Übernahmepreis .....	48
2.3.2. Verzicht auf Anwachsung .....	50
2.3.3. Vertragliche Vereinbarungen der beiden Partner für den Todesfall .....	51
3. Begründung von Wohnungseigentum .....	52
3.1. Festsetzung der Nutzwerte („Parifizierung“) .....	55
3.1.1. Nutzfläche (Nfl) .....	56
3.1.2. Nutzwert (NW) .....	57

3.1.3.	Die erstmalige Festsetzung der Nutzwerte .....	59
3.1.4.	Mindestanteil .....	60
3.2.	Neufestsetzung/Änderung der Nutzwerte .....	61
3.2.1.	Unbefristeter Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte .....	64
3.2.2.	Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte .....	66
3.2.3.	Folgen der Neufestsetzung/Änderung der Nutzwerte ....	66
<b>Abschnitt II: Der rechtliche Alltag der Wohnungs-eigentümer</b> .....	69	
1.	Gemeinsame Angelegenheiten aller Wohnungseigentümer .....	70
2.	Wichtige Grundregeln .....	71
2.1.	Verwaltung der Liegenschaft im Unterschied zu Verfügungen über die Liegenschaft .....	72
2.2.	Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft .....	77
2.2.1.	Ordentliche Verwaltung .....	78
2.2.2.	Außerordentliche Verwaltung .....	80
3.	Die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft .....	85
3.1.	Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft bei der Verwaltung der Liegenschaft .....	85
3.2.	Die Eigentümergemeinschaft hat keine anderen Eigentümer-rechte .....	88
3.3.	Haftung der Eigentümergemeinschaft .....	90
3.4.	Die Eigentümergemeinschaft ist Verbraucher (Konsument) .....	94
3.5.	Organe der Eigentümergemeinschaft – durch wen handelt sie nach außen hin? .....	98
3.5.1.	Der Verwalter .....	98
3.5.2.	Die Mehrheit der Wohnungseigentümer .....	101
3.6.	Die Gemeinschaftsordnung .....	103
3.7.	Die interne Willensbildung (Beschlussfassung) der Eigentümer-gemeinschaft .....	104
3.8.	Das Vermögen der Eigentümergemeinschaft .....	105
3.9.	Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen die einzelnen Wohnungseigentümer .....	108
3.10.	Gesetzliches Vorzugspfandrecht .....	108
3.11.	Haftung der Wohnungseigentümer für Schulden der Eigentümer-gemeinschaft .....	111
3.11.1.	Anteilshaftung der einzelnen Wohnungseigentümer ....	111
3.11.2.	Vertragliche Solidarhaftung .....	113

4.	Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft .....	113
4.1.	Die Eigentümersammlung .....	114
4.2.	Generelle Voraussetzungen für die Wirksamkeit eines Beschlusses .....	115
4.3.	Beschlussfassung (Abstimmung) bei einer Eigentümer- versammlung .....	120
4.4.	Beschlussfassung (Abstimmung) mittels Umlaufbeschluss .....	123
4.5.	Bekanntmachung eines Beschlusses .....	127
4.6.	Anfechtung eines Beschlusses .....	131
4.6.1.	Beschlussanfechtung gemäß § 24 Abs 6 WEG .....	131
4.6.2.	Beschlussanfechtung gemäß § 29 WEG .....	135
4.6.3.	Anfechtung von nichtigen Beschlüssen .....	140
4.6.4.	Minderheitsrechte bleiben unberührt .....	142
5.	Die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses .....	143
5.1.	Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses .....	144
5.2.	Behebung ernster Schäden des Hauses, die innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts auftreten .....	148
5.3.	Die Erhaltungspflicht ist unabhängig davon, wer die Schäden verschuldet .....	148
5.4.	Beschlussfassung .....	149
5.5.	Antragsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers .....	149
5.6.	Informationspflicht der Wohnungseigentümer .....	149
5.7.	Solidarhaftung des einzelnen Wohnungseigentümers bei baubehördlichen Ersatzvornahmen .....	150
5.8.	Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die aus der Errichtungsphase stammen .....	151
5.8.1.	Anspruch auf Gewährleistung .....	152
6.	Hausordnung .....	158
6.1.	Minderheitsrechte bezüglich der Hausordnung .....	159
6.2.	Keine Hausordnung: Was tun? .....	159
6.3.	Wie kann die Einhaltung der Hausordnung erzwungen werden? .....	160
7.	Benützungsregelung .....	161
7.1.	Weitergeltung einstimmiger, nach alter Rechtslage mündlich vereinbarter Benützungsregelungen .....	165
8.	Minderheitsrechte jedes Wohnungseigentümers .....	167
8.1.	Antrag auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten .....	169
8.2.	Minderheitenschutz gegen einen Mehrheitseigentümer .....	174
9.	Laufende Aufwendungen .....	177
9.1.	Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten .....	177
9.2.	Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen .....	178

9.3.	Verwaltungskosten .....	179
9.4.	Kosten von Erhaltungsarbeiten .....	184
9.5.	Beiträge zur Rücklage .....	185
9.6.	Annuitäten .....	186
9.7.	Die Umsatzsteuer .....	188
9.8.	Monatliche Zahlungsvorschreibung an die Wohnungs-eigentümer .....	192
	9.8.1.    Beitragspflicht jedes Wohnungseigentümers .....	192
	9.8.2.    Vorschreibungen und Wechsel eines Wohnungs-eigentümers .....	195
10.	Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungs-eigentümer .....	197
10.1.	Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel nach dem WEG .....	197
10.2.	Abweichender Aufteilungsschlüssel .....	199
	10.2.1.    Vereinbarter abweichender Aufteilungsschlüssel .....	199
	10.2.2.    Gerichtlich festgelegter abweichender Aufteilungs-schlüssel .....	206
	10.2.3.    Vereinbarung der Aufteilung von einzelnen Auf-wendungen nach dem messbaren Verbrauch .....	208
10.3.	Abrechnungseinheit .....	210
	10.3.1.    Vereinbarte abweichende Abrechnungseinheit .....	210
	10.3.2.    Gerichtlich festgelegte abweichende Abrechnungs-einheit .....	211
	10.3.3.    Sonderrücklage .....	212
10.4.	Abstimmungseinheit .....	212
10.5.	Wechsel eines Wohnungseigentümers .....	213
10.6.	Verteilungszeitraum (Abrechnungsperiode) .....	214
11.	Die Verteilung von Heizkosten .....	214
11.1.	Die Heiz- und Warmwasserkosten .....	217
	11.1.1.    Die Kosten je nach Art der gemeinsamen Wärme-versorgungsanlage .....	217
	11.1.2.    Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten .....	218
	11.1.3.    Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	219
	11.1.4.    Verteilung der Energiekosten .....	219
	11.1.5.    Verteilung der sonstigen Kosten des Betriebes .....	219
	11.1.6.    Verteilung der Kosten der Fernwärme .....	220
11.2.	Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	221
	11.2.1.    Die Folgen der Abrechnung .....	222
	11.2.2.    Eigentümerwechsel .....	222
12.	Die Erträge der Liegenschaft .....	224

13.	Die Abrechnung der Aufwendungen für die Liegenschaft .....	225
13.1.	Legung der Abrechnung .....	225
13.2.	Betriebskostenabrechnung .....	229
13.3.	Rücklagenabrechnung .....	230
13.4.	Abrechnung der Annuitäten (Kapitaldienstabrechnung) .....	231
13.5.	Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) und Jahresabrechnung .....	232
13.6.	Belegeinsicht .....	234
13.7.	Folgen der Abrechnung .....	235
13.7.1.	Jahresabrechnung und Wechsel eines Wohnungseigentümers .....	236
13.8.	Überprüfung der Abrechnung .....	237
13.8.1.	Inhaltliche Prüfung der Abrechnung vor Gericht .....	238
13.8.2.	Konsequenzen der gerichtlichen Feststellung der inhaltlichen Unrichtigkeit der Abrechnung .....	243
14.	Der Verwalter .....	244
14.1.	Die Bestellung eines Verwalters .....	246
14.2.	Vollmacht des Verwalters .....	247
14.3.	Die Pflichten des Verwalters .....	252
14.3.1.	Pflicht zur Wahrung der Interessen aller Wohnungseigentümer .....	253
14.3.2.	Einhebung der Vorauszahlungen und der laufenden Beiträge .....	253
14.3.3.	Pflicht zur gesonderten Kontoführung .....	254
14.3.4.	Pflicht zur Mahnung und Klage der Wohnungseigentümer, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen .....	259
14.3.5.	Legung einer Vorausschau .....	259
14.3.6.	Pflicht zur Einholung von mehreren Angeboten .....	260
14.3.7.	Spezielle Informationspflicht bei Interessenkollision ....	262
14.3.8.	Pflicht zur Rechnungslegung .....	262
14.3.9.	Spezielle Auskunftspflichten des Verwalters .....	263
14.3.10.	Verwalterpflichten hinsichtlich des Energieausweises ...	264
14.3.11.	Allgemeine Pflichten des Verwalters gemäß dem ABGB .....	265
14.4.	Kündigung des Verwalters .....	266
14.5.	Ordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages unter Einhaltung von Fristen und Terminen .....	266
14.5.1.	Bei unbefristeten Verträgen mit dem Verwalter .....	266
14.5.2.	Bei befristeten Verträgen mit dem Verwalter .....	267
14.5.3.	Ordentliche Kündigung durch den Verwalter .....	269

14.6. Außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Mehrheit .....	270
14.7. Außerordentliche Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht .....	270
14.8. Folgen der Kündigung des Verwalters .....	274
14.9. Der Umgang mit dem Verwalter .....	276
14.9.1. Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft gegen einen pflichtwidrig handelnden Verwalter .....	278
14.9.2. Maßnahmen eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen einen pflichtwidrig handelnden Verwalter .....	282
15. Der Eigentümervertreter .....	288
16. Nutzung der Eigentumswohnung .....	291
16.1. Änderungen in der Wohnung .....	291
16.1.1. Gerichtliche Durchsetzung der Änderungen .....	294
16.1.2. Eigenmacht des Wohnungseigentümers bei der Vornahme von Änderungen .....	303
16.2. Erhaltung der Eigentumswohnung .....	307
16.2.1. Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Aufwandsersatz gegenüber der Eigentümergemeinschaft ....	309
16.2.2. Anspruch der Eigentümergemeinschaft auf Aufwandsersatz gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer .....	312
16.3. Wie kann sich ein Wohnungseigentümer gegen Störungen und Beeinträchtigungen wehren? .....	313
16.3.1. Die Unterlassungsklage (§ 364 ABGB) .....	313
16.3.2. Die Eigentumsfreiheitsklage (§ 523 ABGB) .....	320
16.3.3. Die Besitzstörungsklage .....	323
17. Ausschließung von Wohnungseigentümern .....	323
18. Gerichtsverfahren – Rechtsdurchsetzung in wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten .....	329
18.1. Das gerichtliche Außerstreitverfahren .....	329
18.2. Das streitige Verfahren („normaler“ Zivilprozess) .....	333
<b>Abschnitt III: Anhang .....</b>	335
1. Muster eines Verwaltungsvertrages .....	336
2. Musterbriefe für den Schriftverkehr mit dem Hausverwalter .....	341
3. Beratungsstellen .....	343
4. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgebet 2002 – WEG 2002) .....	352
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	405