

Inhalt

Einleitung	11
Abkürzungs- und Begriffserklärungen	12
Abschnitt I: Grundlagen des Wohnungseigentums	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

Abschnitt II: Der rechtliche Alltag der Wohnungseigentümer

	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-)Eigentümergeinschaft	85
3.1.	Rechtspersönlichkeit der Eigentümergeinschaft bei der Verwaltung der Liegenschaft	85
3.2.	Die Eigentümergeinschaft hat keine anderen Eigentümer- rechte	88
3.3.	Haftung der Eigentümergeinschaft	90
3.4.	Die Eigentümergeinschaft ist Verbraucher (Konsument)	94
3.5.	Organe der Eigentümergeinschaft – 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 Eigentümergeinschaft	105
3.9.	Forderungen der Eigentümergeinschaft 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 Eigentümerversammlung	114
4.2.	Generelle Voraussetzungen für die Wirksamkeit eines Beschlusses	115
4.3.	Beschlussfassung (Abstimmung) bei einer Eigentümerversammlung	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 Wohnungseigentümer	192
9.8.1.	Beitragspflicht jedes Wohnungseigentümers	192
9.8.2.	Vorschreibungen und Wechsel eines Wohnungseigentümers	195
10.	Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer	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 Aufteilungsschlüssel	206
10.2.3.	Vereinbarung der Aufteilung von einzelnen Aufwendungen nach dem messbaren Verbrauch	208
10.3.	Abrechnungseinheit	210
10.3.1.	Vereinbarte abweichende Abrechnungseinheit	210
10.3.2.	Gerichtlich festgelegte abweichende Abrechnungseinheit	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 Wärmeversorgungsanlage	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 Eigentümerversorger	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
Abschnitt III: Anhang		335
1.	Muster eines Verwaltungsvertrages	336
2.	Musterbriefe für den Schriftverkehr mit dem Hausverwalter	341
3.	Beratungsstellen	343
4.	Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)	352
Stichwortverzeichnis		405