

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Standardliteratur und Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XVII
1. Kapitel Entwicklung und Grundlagen	1
I. Ausgangslage und Gesetzgebung im Überblick	3
A. Ausgangslage	3
B. Stockwerkseigentum	4
C. Grundlagen des Wohnungseigentums	5
D. Wohnungseigentumsgesetz 1948	7
E. Wohnungseigentumsgesetz 1975	7
F. Wohnungseigentumsgesetz 2002	9
G. Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 2022	10
II. Verwandte oder „verbundene“ Rechtsinstitute	12
A. Wohnungsrecht	12
B. Baurechtswohnungseigentum	12
C. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag	13
III. Wesen des Wohnungseigentums und Grundbegriffe	14
A. Dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht	14
B. Untrennbare Verbindung zwischen Wohnungseigentum und Miteigentum	15
C. Unteilbarkeit des Mindestanteils	16
D. Wohnungseigentümer	17
E. Eigentümergemeinschaft	17
F. Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsorganisator und Miteigentumsbewerber	18
G. Nutzfläche	18
H. Nutzwert	19
I. Mindestanteil	20
J. Eigentümerpartnerschaft	21
K. Wohnungseigentümer und Gemeinschaft	21
IV. Wohnungseigentum und Liegenschaft	26
A. Allgemeines	26
B. Wohnung	28
C. Sonstige selbständige Räumlichkeit	30
D. Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug	30
E. Zubehör-Wohnungseigentum	32
F. Allgemeine Teile der Liegenschaft	35
2. Kapitel Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	39
I. Begründung von Wohnungseigentum	39
A. Wohnungseigentumsvertrag	41
B. Gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG	43
C. Gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft	44
D. Gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse	48

Pittl, Handbuch Wohnungseigentumsrecht

VII

Inhaltsverzeichnis

E. Obligatorische Begründung von Wohnungseigentum	48
F. Berichtigung der Anteile	49
II. Erwerb des Wohnungseigentums	50
A. Allgemeines	50
B. Sonderregelung für Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ..	51
C. Grundlagen für die Einverleibung	53
III. Vorläufiges Wohnungseigentum	55
IV. Wohnungseigentumsbegründung und bestehendes Mietverhältnis	56
A. Allgemeines	57
B. Gesetzliche Vertragsübernahme	57
C. Geldansprüche aus dem Mietverhältnis vor der Begründung von Wohnungsei- gentum	58
D. „Liegenschaftsbezogene“ mietrechtliche Ansprüche	58
1. Altmietverhältnisse	58
2. „Neumietverhältnisse“	59
V. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte, Änderung der Miteigentumsanteile ..	60
A. Erstmalige Nutzwertermittlung	61
B. Abweichende gerichtliche Nutzwertfestsetzung	61
C. Abweichende einvernehmliche Änderung der Nutzwerte	63
D. Änderung der Miteigentumsanteile	63
3. Kapitel Eigentümerpartnerschaft	67
I. Rechtsnatur	67
A. Allgemeines	68
B. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	69
C. Haftung, Verfügung, Willensbildung	70
D. Ausschluss der Teilungsklage	71
II. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	71
A. Allgemeines	72
B. Ausgleichspflicht	73
C. Fortsetzungsvereinbarung unter Lebenden	74
III. Eigentümerpartnerschaft bei Auflösung der Ehe	75
4. Kapitel Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers	77
I. Allgemeines	77
II. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren	79
A. Wohnungseigentumsbewerber	79
B. Miteigentumsbewerber	80
C. Wohnungseigentumsorganisator	80
D. Anwendbarkeit von Normen des WEG auf das Vorstadium	81
III. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers	81
A. Anspruchsvoraussetzungen	81
B. Übergabe des zugesagten bezugsfertigen Objekts zur Nutzung	82
C. Errichten bzw Stellen der für die Einverleibung von Wohnungseigentum erfor- derlichen Urkunden und Anträge	82
IV. Weitere Pflichten der Wohnungseigentumsorganisatoren	83
A. Annahmeverbot	83
B. Aufklärungs- und Informationspflichten	83
C. Übergabe eines Gutachtens über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses	84
V. Rechtsunwirksame Vereinbarungen	85
A. Allgemeines und Generalklausel	86
B. Sondertatbestände	87
VI. Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators	88

VII.	Grundbürgerliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers	88
A.	Allgemeines	89
B.	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung	89
C.	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum	89
D.	Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung	90
E.	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	91
VIII.	Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers in der Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators	91
A.	Zustimmung zur Nachfinanzierung	92
B.	Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz	92
C.	Insolvenz- und exekutionsrechtlicher Schutz des WE-Bewerbers	92
5. Kapitel	Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile	93
I.	Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts	95
II.	Änderungsrecht des Wohnungseigentümers	95
A.	Individualrecht und schutzwürdige Interessen	95
B.	Änderungsbegriff und Kostentragung	97
1.	Bauliche Änderungen	99
2.	Widmungsänderungen	101
C.	Zustimmungsfiktion	102
D.	Änderung betrifft nur das Wohnungseigentumsobjekt	104
E.	Änderung betrifft auch allgemeine Teile der Liegenschaft	106
F.	Änderung betrifft auch WE- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer	110
G.	Rechtsdurchsetzung, Verfahren	110
III.	Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts	111
IV.	Duldungs- und Anzeigepflichten des Wohnungseigentümers	111
V.	Benützungsregelung	112
A.	Allgemeines und Regelung im ABGB	113
B.	Regelung im Wohnungseigentum	113
6. Kapitel	Eigentümergemeinschaft und Verwalter	117
I.	Rechtsnatur der Eigentümergeemeinschaft	120
A.	Juristische Person	120
B.	Parteifähigkeit und Sachlegitimation	121
C.	Entstehen und Beendigung	122
II.	Rechtliches Können der Eigentümergeemeinschaft – Haftung und Zession	123
A.	Exkurs: Schadenersatzrechtliche Verantwortlichkeit der Eigentümergeemeinschaft	123
1.	Allgemeines	123
2.	Vertragliche oder deliktische Haftung, Haftung aus Sonderbeziehung?	124
3.	Die Auffassung der Rechtsprechung	124
4.	Die Meinungen in der Literatur	126
5.	Verwaltungsvertrag mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter?	127
6.	Schadenersatzrechtliche Verantwortlichkeit eines Wohnungseigentümers	128
B.	Zession von Ansprüchen an die Eigentümergeemeinschaft	128
1.	Allgemeines und Rechtsnatur der Zession	128
2.	Unterlassungsansprüche	130
3.	Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche	131
4.	Kasuistik	134
III.	Vollstreckung eines gegen die Eigentümergeemeinschaft ergangenen Exekutionstitels	134
IV.	Vertretung der Eigentümergeemeinschaft	134
V.	Verwalter	135
A.	Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft	135
B.	Bestellung	137

C. Aufgaben und Befugnisse	138
1. Allgemeines	140
2. Weitere Pflichten des Verwalters	142
a) Vorausschau (vgl § 20 Abs 2)	142
b) Abrechnung (vgl § 20 Abs 3)	143
c) Vorlage eines Energieausweises (vgl § 20 Abs 3a)	143
d) Hinweis- und Anbotspflichten (vgl § 20 Abs 4)	144
e) Mahnung und Klagsführung (vgl § 20 Abs 5)	145
f) Kontoführung (vgl § 20 Abs 6)	145
g) Auskunftspflichten (vgl § 20 Abs 7)	145
aa) Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs 8)	145
h) Pflichten im Zusammenhang mit der ÖNORM B 1300	146
3. Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen	147
D. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	147
1. Allgemeines	148
2. Ordentliche Kündigung	148
3. Außerordentliche Kündigung	150
4. Gerichtliche Abberufung	151
VI. Eigentümervertreter	151
A. Allgemeines, Bestellung und Abberufung	151
B. Aufgaben und Befugnisse	152
VII. Vorläufiger Verwalter	152
VIII. Willensbildung und Beschlussfassung in der Eigentüermehrheit	152
A. Beschluss	154
B. Äußerungs- und Stimmrecht	155
1. Allgemeines	155
2. Stimmrechtsausschluss	156
3. Stimmbindung	158
C. Beschlussfassung	159
D. Bekanntmachung von Beschlüssen	161
E. Anfechtung von Beschlüssen	162
1. Allgemeines	162
2. Vollziehbarkeit anfechtbarer Mehrheitsbeschlüsse	164
3. Anfechtungsfristen	164
4. Anfechtungsgründe	165
a) formelle Mängel	165
b) Gesetzwidrigkeit	165
c) Fehlen der erforderlichen Mehrheit	165
5. Absolute Nichtigkeit, (un-)befristete Anfechtbarkeit von Beschlüssen	166
F. Eigentümersammlung	167
1. Einberufung	167
2. Beschlussgegenstand	168
3. Beschlussfassung	168
IX. Gemeinschaftsordnung	169
X. Gesetzliches Vorzugspfandrecht	170
A. Wesen und Gegenstand	171
B. Geltendmachung	172
C. Zwangsversteigerung	173
D. Zwangsverwaltung	174
7. Kapitel Verwaltung der Liegenschaft	175
I. Allgemeines	177

A. Rechtslage nach ABGB	177
B. Rechtslage im Wohnungseigentum	178
II. Ordentliche Verwaltung	179
III. Außerordentliche Verwaltung	182
A. Allgemeines	183
B. Beschlussanfechtung	185
IV. Minderheitsrechte	186
A. Allgemeines	187
B. Gegenüber dem Mehrheitswohnungseigentümer (Dominatorregelung)	189
V. Anzeigepflicht von Schäden und Abwehrrecht	190
VI. Rücklage	191
A. Allgemeines	191
B. Kasuistik	193
VII. Aufteilung der Aufwendungen	194
A. Allgemeines und gesetzlicher Aufteilungsschlüssel	195
B. Abweichender Aufteilungsschlüssel und abweichende Einheiten	197
C. Aufteilung nach Verbrauchsanteilen und Gemeinschaftsanlagen	198
D. Bindung des Einzelrechtsnachfolgers	199
VIII. Verteilung der Erträge	199
IX. Abrechnung	199
A. Allgemeines und Überprüfung	200
B. Abweichende Abrechnungsperiode	201
C. Ausgleich von Überschüssen und Fehlbeträgen	201
8. Kapitel Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum	203
I. Erlöschen des Wohnungseigentums und Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft	203
A. Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums	203
B. Verzicht auf das Wohnungseigentum	204
II. Ausschließung von Wohnungseigentümern	204
A. Allgemeines und Klagslegitimation	205
B. Ausschließungsgründe	206
1. Verletzung von Gemeinschaftspflichten	206
2. Empfindlich schädigender Gebrauch	206
3. Verleiden des Zusammenlebens/strafbare Handlung	206
C. Klagsanmerkung, Urteil und Vollstreckung	207
9. Kapitel Verfahrensrecht	209
I. Allgemeines	210
II. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren – Anträge	211
A. Nutzwerte (Z 1)	211
B. Änderungen und Erhaltungsarbeiten (Z 2)	211
C. Minderheitsrechte und sonstige Angelegenheiten (Z 3)	212
D. Rechtswirksamkeit von Beschlüssen (Z 4)	213
E. Aufhebung eines Beschlusses im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung (Z 5)	214
F. Durchsetzung von Verwalterpflichten (Z 6)	214
G. Abweichende Abrechnungsperiode, abweichender Aufteilungsschlüssel, abweichende Abrechnungseinheit etc (Z 7 und 9)	214
H. Kündigung oder Auflösung des Verwaltungsvertrags (Z 8)	215
I. Nachfinanzierung und Baufortführung (Z 10 und 11)	215
III. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren – Besonderheiten	215
Stichwortverzeichnis	219