

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Standardliteratur und Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XVII
<b>1. Kapitel Entwicklung und Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
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
<b>2. Kapitel Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum .....</b>	<b>39</b>
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

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 Wohnungseigentum	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
<b>3. Kapitel Eigentümerpartnerschaft</b>	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
<b>4. Kapitel Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers</b>	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 erforderlichen 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. Grundbücherliche 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 Wohnungseigen-	
tumsorganisations .....	91
A. Zustimmung zur Nachfinanzierung .....	92
B. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz .....	92
C. Insolvenz- und exekutionsrechtlicher Schutz des WE-Bewerbers .....	92
<b>5. Kapitel Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile .....</b>	<b>93</b>
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
<b>6. Kapitel Eigentümergemeinschaft und Verwalter .....</b>	<b>117</b>
I. Rechtsnatur der Eigentümergemeinschaft .....	120
A. Juristische Person .....	120
B. Parteifähigkeit und Sachlegitimation .....	121
C. Entstehen und Beendigung .....	122
II. Rechtliches Können der Eigentümergemeinschaft – Haftung und Zession .....	123
A. Exkurs: Schadenersatzrechtliche Verantwortlichkeit der Eigentümergemeinschaft	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 Eigentümergemeinschaft .....	128
1. Allgemeines und Rechtsnatur der Zession .....	128
2. Unterlassungsansprüche .....	130
3. Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche .....	131
4. Kasuistik .....	134
III. Vollstreckung eines gegen die Eigentümergemeinschaft ergangenen Exekutionstitels	134
IV. Vertretung der Eigentümergemeinschaft .....	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. Eigentümerversammlungen	151
A. Allgemeines, Bestellung und Abberufung	151
B. Aufgaben und Befugnisse	152
VII. Vorläufiger Verwalter	152
VIII. Willensbildung und Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft	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. Eigentümerversammlung	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
<b>7. Kapitel Verwaltung der Liegenschaft</b>	<b>175</b>
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 (Dominantorregelung) .....	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
<b>8. Kapitel Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum .....</b>	<b>203</b>
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
<b>9. Kapitel Verfahrensrecht .....</b>	<b>209</b>
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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>219</b>