

# 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>		<b>69</b>
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 Eigentümergemeinschaft .....	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 Eigentümergemeinschaft .....	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
4.2.1.	Wie berechnet sich die Mehrheit bei einer Beschluss- fassung? .....	121
4.3.	Beschlussfassung (Abstimmung) bei einer Eigentümer- versammlung .....	122
4.4.	Beschlussfassung (Abstimmung) mittels Umlaufbeschluss .....	125
4.5.	Bekanntmachung eines Beschlusses .....	130
4.6.	Anfechtung eines Beschlusses .....	134
4.6.1.	Beschlussanfechtung gemäß § 24 Abs 6 WEG .....	135
4.6.2.	Beschlussanfechtung gemäß § 29 WEG .....	139
4.6.3.	Anfechtung von nichtigen Beschlüssen .....	144
4.6.4.	Minderheitsrechte bleiben unberührt .....	146
5.	Die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses .....	147
5.1.	Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses .....	148
5.2.	Behebung ernster Schäden des Hauses, die innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts auftreten .....	153
5.3.	Die Erhaltungspflicht ist unabhängig davon, wer die Schäden verschuldet .....	154
5.4.	Beschlussfassung .....	154
5.5.	Antragsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers .....	154
5.6.	Informationspflicht der Wohnungseigentümer .....	155
5.7.	Solidarhaftung des einzelnen Wohnungseigentümers bei baubehördlichen Ersatzvornahmen .....	155
5.8.	Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die aus der Errichtungsphase stammen .....	156
5.8.1.	Anspruch auf Gewährleistung .....	157
6.	Hausordnung .....	163
6.1.	Minderheitsrechte bezüglich der Hausordnung .....	164
6.2.	Keine Hausordnung: Was tun? .....	165
6.3.	Wie kann die Einhaltung der Hausordnung erzwungen werden? .....	165
7.	Benützungsregelung .....	167
7.1.	Weitergeltung einstimmiger, nach alter Rechtslage mündlich vereinbarter Benützungsregelungen .....	171
8.	Minderheitsrechte jedes Wohnungseigentümers .....	172
8.1.	Antrag auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten .....	174
8.2.	Minderheitenschutz gegen einen Mehrheitseigentümer .....	179
9.	Laufende Aufwendungen .....	182
9.1.	Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten .....	183
9.2.	Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen .....	184

9.3.	Verwaltungskosten .....	184
9.4.	Kosten von Erhaltungsarbeiten .....	189
9.5.	Beiträge zur Rücklage .....	190
9.6.	Annuitäten .....	192
9.7.	Die Umsatzsteuer .....	195
9.8.	Monatliche Zahlungsvorschreibung an die Wohnungs- eigentümer .....	198
9.8.1.	Beitragspflicht jedes Wohnungseigentümers .....	199
9.8.2.	Vorschreibungen und Wechsel eines Wohnungs- eigentümers .....	201
10.	Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungs- eigentümer .....	203
10.1.	Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel nach dem WEG .....	204
10.2.	Abweichender Aufteilungsschlüssel .....	207
10.2.1.	Vereinbarter abweichender Aufteilungsschlüssel .....	207
10.2.2.	Gerichtlich festgelegter abweichender Aufteilungs- schlüssel .....	214
10.2.3.	Vereinbarung der Aufteilung von einzelnen Aufwendungen nach dem messbaren Verbrauch .....	217
10.3.	Abrechnungseinheit .....	218
10.3.1.	Vereinbarte abweichende Abrechnungseinheit .....	219
10.3.2.	Gerichtlich festgelegte abweichende Abrechnungs- einheit .....	220
10.3.3.	Sonderrücklage .....	220
10.4.	Abstimmungseinheit .....	221
10.5.	Wechsel eines Wohnungseigentümers .....	222
10.6.	Verteilungszeitraum (Abrechnungsperiode) .....	222
11.	Die Verteilung von Heizkosten .....	222
11.1.	Die Heiz- und Warmwasserkosten .....	226
11.1.1.	Die Kosten je nach Art der gemeinsamen Wärme- versorgungsanlage .....	226
11.1.2.	Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten .....	227
11.1.3.	Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	227
11.1.4.	Verteilung der Energiekosten .....	228
11.1.5.	Verteilung der sonstigen Kosten des Betriebes .....	228
11.1.6.	Verteilung der Kosten der Fernwärme .....	228
11.2.	Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	229
11.2.1.	Die Folgen der Abrechnung .....	231
11.2.2.	Eigentümerwechsel .....	231
12.	Die Erträge der Liegenschaft .....	233

13.	Die Abrechnung der Aufwendungen für die Liegenschaft .....	234
13.1.	Legung der Abrechnung .....	234
13.2.	Betriebskostenabrechnung .....	239
13.3.	Rücklagenabrechnung .....	240
13.4.	Abrechnung der Annuitäten (Kapitaldienstabrechnung) .....	241
13.5.	Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) und Jahresabrechnung .....	242
13.6.	Belegeinsicht .....	244
13.7.	Folgen der Abrechnung .....	245
13.7.1.	Jahresabrechnung und Wechsel eines Wohnungseigentümers .....	246
13.8.	Überprüfung der Abrechnung .....	246
13.8.1.	Inhaltliche Prüfung der Abrechnung vor Gericht .....	248
13.8.2.	Konsequenzen der gerichtlichen Feststellung der inhaltlichen Unrichtigkeit der Abrechnung .....	254
14.	Der Verwalter .....	255
14.1.	Die Bestellung eines Verwalters .....	256
14.2.	Vollmacht des Verwalters .....	258
14.3.	Die Pflichten des Verwalters .....	262
14.3.1.	Pflicht zur Wahrung der Interessen aller Wohnungseigentümer .....	263
14.3.2.	Einhebung der Vorauszahlungen und der laufenden Beiträge .....	264
14.3.3.	Pflicht zur gesonderten Kontoführung .....	264
14.3.4.	Pflicht zur Mahnung und Klage der Wohnungseigentümer, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen .....	269
14.3.5.	Legung einer Vorausschau .....	270
14.3.6.	Pflicht zur Einholung von mehreren Angeboten .....	271
14.3.7.	Spezielle Informationspflicht bei Interessenkollision .....	272
14.3.8.	Pflicht zur Rechnungslegung .....	273
14.3.9.	Spezielle Auskunftspflichten des Verwalters .....	273
14.3.10.	Verwalterpflichten hinsichtlich des Energieausweises .....	275
14.3.11.	Allgemeine Pflichten des Verwalters gemäß dem ABGB .....	276
14.4.	Kündigung des Verwalters .....	276
14.5.	Ordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages unter Einhaltung von Fristen und Terminen .....	277
14.5.1.	Bei unbefristeten Verträgen mit dem Verwalter .....	277
14.5.2.	Bei befristeten Verträgen mit dem Verwalter .....	277
14.5.3.	Ordentliche Kündigung durch den Verwalter .....	280

14.6. Außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Mehrheit .....	280
14.7. Außerordentliche Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht .....	281
14.8. Folgen der Kündigung des Verwalters .....	284
14.9. Der Umgang mit dem Verwalter .....	287
14.9.1. Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft gegen einen pflichtwidrig handelnden Verwalter .....	288
14.9.2. Maßnahmen eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen einen pflichtwidrig handelnden Verwalter .....	293
15. Der Eigentümervertreter .....	299
16. Nutzung der Eigentumswohnung .....	301
16.1. Änderungen in oder an der Wohnung .....	301
16.1.1. Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer oder gerichtliche Durchsetzung der Änderungen .....	304
16.1.2. Eigenmacht des Wohnungseigentümers bei der Vornahme von Änderungen .....	318
16.2. Erhaltung der Eigentumswohnung .....	321
16.2.1. Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Aufwandsersatz gegenüber der Eigentümergemeinschaft .....	323
16.2.2. Anspruch der Eigentümergemeinschaft auf Aufwandsersatz gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer .....	326
16.3. Wie kann sich ein Wohnungseigentümer gegen Störungen und Beeinträchtigungen wehren? .....	327
16.3.1. Die Unterlassungsklage (§ 364 ABGB) .....	327
16.3.2. Die Eigentumsfreiheitsklage (§ 523 ABGB) .....	334
16.3.3. Die Besitzstörungsklage .....	337
17. Ausschließung von Wohnungseigentümern .....	337
18. Gerichtsverfahren – Rechtsdurchsetzung in wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten .....	343
18.1. Das gerichtliche Außerstreitverfahren .....	343
18.2. Das streitige Verfahren („normaler“ Zivilprozess) .....	347
<b>Abschnitt III: Anhang .....</b>	349
1. Muster eines Verwaltungsvertrages .....	350
2. Musterbriefe für den Schriftverkehr mit dem Hausverwalter .....	355
3. Beratungsstellen .....	357
4. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) .....	366
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	423