

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

1.	Gemeinsame Angelegenheiten aller Wohnungseigentümer	69
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 Eigentümerrechte	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 Eigentümergeinschaft	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 Eigentümergeinschaft	111
3.11.1.	Anteilshaftung der einzelnen Wohnungseigentümer	111
3.11.2.	Vertragliche Solidarhaftung	113
4.	Beschlussfassung in der Eigentümergeinschaft	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 Beschlussfassung?	121
4.3.	Beschlussfassung (Abstimmung) bei einer Eigentümerversammlung	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 Wohnungseigentümer	198
9.8.1.	Beitragspflicht jedes Wohnungseigentümers	199
9.8.2.	Vorschreibungen und Wechsel eines Wohnungseigentümers	201
10.	Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer	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 Aufteilungsschlüssel	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 Abrechnungseinheit	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 Wärmeversorgungsanlage	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
Abschnitt III: Anhang		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
Stichwortverzeichnis		423