

# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XIX
<b>I. Was ist Wohnungseigentum .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Woran kann Wohnungseigentum begründet werden (Wohnungseigentumsobjekte) .....</b>	<b>5</b>
A. Wohnung .....	5
B. Sonstige selbständige Räumlichkeit .....	8
C. Kfz-Abstellplatz .....	9
<b>III. Zubehör-Wohnungseigentum .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. Allgemeine Teile der Liegenschaft .....</b>	<b>16</b>
<b>V. Nichtigkeit des Wohnungseigentums .....</b>	<b>20</b>
<b>VI. Personen, die am Wohnungseigentum beteiligt sind .....</b>	<b>22</b>
A. Wohnungseigentümer .....	22
B. Wohnungseigentumsbewerber .....	23
C. Miteigentumsbewerber .....	24
D. Wohnungseigentumsorganisator .....	24
E. Eigentümergemeinschaft .....	25
F. Verwalter .....	25
G. Eigentümervertreter .....	25
H. Eigentümerpartnerschaft .....	26
I. Fruchtnießer .....	26
<b>VII. Begründung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>28</b>
A. Wohnungseigentumsvertrag .....	29
B. Gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 .....	29
C. Teilungsurteil .....	29
1. Der Teilungskläger begeht bereits in der Klage die Begründung von Wohnungseigentum .....	31

2.	Der Beklagte beantragt die WE-Begründung .....	32
3.	WE-Begründung durch Teilungsurteil, Zuteilung der Einheiten im Exekutionsverfahren .....	33
D.	Gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse .....	33
<b>VIII.</b>	<b>Erwerb des Wohnungseigentums .....</b>	<b>35</b>
A.	Erwerb des Wohnungseigentums am Kfz-Abstellplatz .....	37
1.	Personenkreis .....	37
2.	Zeitliche Voraussetzung .....	38
3.	Zahl der Abstellplätze .....	38
4.	Besucherparkplätze .....	40
B.	Erwerb des Wohnungseigentums am Zubehör .....	41
<b>IX.</b>	<b>Festsetzung der Nutzwerte .....</b>	<b>43</b>
A.	Nutzwert .....	43
1.	Berechnung des Nutzwerts .....	43
2.	Nutzfläche .....	43
3.	Zuschläge und Abstriche .....	44
4.	Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes .....	46
B.	Festsetzung der Nutzwerte .....	46
1.	Nutzwertfestsetzung durch Sachverständige .....	46
2.	Nutzwertfestsetzung durch das Gericht .....	46
a.	Korrektur des Nutzwertgutachtens .....	47
b.	Änderungen nach der Nutzwertermittlung .....	48
3.	Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte .....	50
4.	Antragsteller .....	50
5.	Übertragung und Übernahme der Miteigentumsanteile .....	51
6.	Berichtigung der Anteile .....	52
7.	Entgelt .....	53
8.	Kosten .....	54
<b>X.</b>	<b>Eigentümerpartnerschaft .....</b>	<b>55</b>
A.	Begründung der Eigentümerpartnerschaft .....	55
B.	Wirkungen der Eigentümerpartnerschaft .....	56
C.	Haftung und Verfügung .....	56
D.	Mitwirkungsbefugnis .....	56
E.	Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....	57
F.	Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft .....	58
G.	Eigentümerpartnerschaft bei Auflösung der Ehe .....	59
H.	Tod eines Partners .....	60
1.	Gesetzlicher Übergang .....	60
2.	Verzicht des überlebenden Partners .....	62
3.	Vereinbarung des überlebenden Partners mit den Erben .....	62

4.	Vereinbarte Nachfolge .....	63
5.	Rechtsstellung des überlebenden Partners .....	63
6.	Aufhebungsklage .....	64
7.	Auslandsbezug .....	64
<b>XI.</b>	<b>Eigentümergemeinschaft .....</b>	<b>65</b>
A.	Handlungsbereich der Eigentümergemeinschaft .....	65
1.	Verwaltung .....	65
2.	Gemeinschaftsbezogene Angelegenheiten .....	66
3.	Verwaltung „nach innen“ .....	66
4.	Verwaltung „nach außen“ .....	67
5.	Verwaltung „dem Verwalter gegenüber“ .....	67
6.	Deliktische Haftung .....	67
7.	Gewährleistung für Mängel an allgemeinen Teilen .....	67
8.	Abtretung von Ansprüchen .....	68
B.	Vertretung der Eigentümergemeinschaft .....	71
1.	Liegenschaft mit Verwalter .....	71
2.	Liegenschaft ohne Verwalter .....	72
C.	Klagen für und gegen die Eigentümergemeinschaft .....	72
D.	Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft .....	72
<b>XII.</b>	<b>Der Verwalter .....</b>	<b>73</b>
A.	Kein Verwalter – Selbstverwaltung – Fremdverwaltung .....	73
B.	Person des Verwalters .....	75
C.	Bestellung des Verwalters .....	75
D.	Bestellung – Vertrag .....	76
E.	Dauer des Verwaltungsvertrages .....	76
F.	Eintragung in das Grundbuch .....	76
G.	Aufgaben und Pflichten des Verwalters .....	77
1.	Vorausschau .....	79
2.	Inkasso .....	79
3.	Kontoführung .....	80
4.	Durchführung von Erhaltungsarbeiten .....	81
5.	Konkurrenzangebote einholen .....	81
6.	Darlehensaufnahme .....	81
7.	Versicherung .....	82
8.	Betreuung allgemeiner Teile der Liegenschaft .....	82
9.	Abrechnung .....	82
10.	Vermietung allgemeiner Teile .....	82
11.	Offenlegung eines Naheverhältnisses .....	83
12.	Einberufung und Leitung der Eigentümersversammlung .....	83
13.	Abwicklung der Beschlussfassung .....	83
14.	Energieausweis .....	83
15.	Auskunftspflicht .....	84

16.	Administrative Hilfestellung .....	84
17.	Parteistellung .....	85
18.	Verschwiegenheitspflicht .....	85
19.	Pflichten bei Verwalterwechsel .....	85
H.	Der Verwalter ist Vertreter der Eigentümergemeinschaft .....	85
I.	Rechte des Verwalters .....	87
1.	Recht der Alleinvertretung .....	88
2.	Weigerungsrecht bei gesetzwidrigen Weisungen .....	88
3.	Parteistellung im Verfahren .....	89
4.	Anspruch auf Entgelt .....	89
J.	Haftung des Verwalters .....	90
K.	Auflösung des Verwaltungsvertrages .....	91
1.	Ordentliche Kündigung .....	91
2.	Kündigung aus wichtigen Gründen durch die Eigentümergemeinschaft .....	93
3.	Gerichtliche Enthebung wegen grober Pflichtverletzung .....	93
L.	Lösung im Grundbuch .....	94
<b>XIII.</b>	<b>Vorläufiger Verwalter .....</b>	<b>95</b>
<b>XIV.</b>	<b>Eigentümersversammlung .....</b>	<b>98</b>
A.	Einberufung .....	98
1.	Einberufung durch den Verwalter alle zwei Jahre .....	98
2.	Einberufung durch den Verwalter auf Verlangen .....	99
3.	Einberufung durch den Wohnungseigentümer .....	100
B.	Zeitpunkt .....	101
C.	Einladung .....	102
D.	Tagesordnung .....	102
E.	Protokoll .....	103
F.	Zustellung des Protokolls .....	105
G.	Rechtsbelehrung .....	105
H.	Additives Verfahren .....	106
<b>XV.</b>	<b>Beschlüsse .....</b>	<b>108</b>
A.	Gegenstand .....	108
B.	Information .....	110
C.	Abstimmung .....	111
1.	Schriftlich .....	111
2.	Mündlich .....	111
3.	Eigentümersversammlung .....	111
4.	Additives Verfahren .....	112

D.	Abstimmungsberechtigte .....	112
E.	Bindung an die abgegebene Stimme .....	113
F.	Ermitteln der Mehrheit .....	114
G.	Ergebnis – Verständigung .....	115
H.	Rechtsbelehrung .....	115
I.	Anfechtung des Beschlusses .....	115
1.	Beschlussgegenstand .....	116
2.	Nichtiger Beschluss – anfechtbarer Beschluss .....	116
3.	Anfechtungsgrund .....	117
a.	Formelle Mängel .....	118
b.	Gesetzwidrigkeit .....	118
c.	Fehlen der Mehrheit .....	119
d.	Inhaltliche Überprüfung des Beschlusses .....	119
4.	Anfechtungsfrist .....	119
a.	1 Monat .....	119
b.	3 bzw 6 Monate .....	120
c.	Unbefristet .....	120
5.	Anfechtung durch Antrag – Klage .....	120
6.	Wirkung der Anfechtung .....	121
7.	Wirkung der Nichtanfechtung .....	122
8.	neuerlicher Beschluss .....	123
<b>XVI.</b>	<b>Eigentümervertreter .....</b>	<b>126</b>
A.	Eigentümervertreter ist nicht gleich Haussprecher .....	126
B.	Aufgabenbereich .....	127
C.	Bestellung und Dauer .....	128
D.	Eintragung in das Grundbuch .....	129
E.	Entgelt .....	129
F.	Haftung .....	130
<b>XVII.</b>	<b>Gemeinschaftsordnung .....</b>	<b>131</b>
<b>XVIII.</b>	<b>Verwaltung der Liegenschaft .....</b>	<b>134</b>
A.	Abgrenzung zu anderen Bereichen .....	134
1.	Verwaltung und Verfügung .....	134
2.	Verwaltung und Änderung .....	136
3.	Verwaltung und Benützungsregelung .....	136
4.	Verwaltung und deliktische Haftung .....	137
B.	Ordentliche/Außerordentliche Verwaltung .....	137
C.	Ordentliche Verwaltung .....	139
D.	Außerordentliche Verwaltung .....	142
E.	Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers bei der Verwaltung .....	144
F.	Schutz der Minderheit gegen den Mehrheitseigentümer .....	147

<b>XIX. Erhaltung .....</b>	<b>149</b>
A. Erhaltung des WE-Objekts .....	150
B. Erhaltung des WE-Objekts durch die Eigentünergemeinschaft .....	153
C. Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft .....	154
D. Erhaltung von Teilen, die durch Änderungen geschaffen wurden .....	157
E. Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers .....	157
F. Durchsetzung der Erhaltungspflicht .....	158
G. Beeinträchtigungen durch Erhaltungsarbeiten .....	158
<b>XX. Rücklage .....</b>	<b>160</b>
A. Pflicht zur Rücklagenbildung .....	160
B. Höhe der Rücklage .....	160
C. Fälligkeit der Beiträge .....	161
D. Verwendungszweck .....	161
E. Rücklagenkonto .....	162
F. Gesonderte Rücklagen .....	162
G. Abrechnung und Herausgabe der Rücklage .....	162
<b>XXI. Aufwendungen .....</b>	<b>164</b>
A. Was sind Aufwendungen .....	164
<b>XXII. Aufteilung der Aufwendungen .....</b>	<b>167</b>
A. Gesetzliche Aufteilung .....	167
1. „normale“ Aufteilung .....	167
2. Aufteilung bei Bestehen eines Mietverhältnisses .....	167
B. Vereinbarte Aufteilung .....	169
1. abweichender Aufteilungsschlüssel .....	169
2. abweichende Abrechnungseinheit .....	171
3. abweichende Abstimmungseinheit .....	171
C. Beschlossene Aufteilung .....	171
D. Aufteilung der Energiekosten von Gemeinschaftsanlagen .....	173
E. Gerichtlich festgesetzte Aufteilung .....	174
1. abweichender Aufteilungsschlüssel .....	174
2. abweichende Abrechnungseinheit .....	174
3. abweichende Abstimmungseinheit .....	175
F. Eintragung in das Grundbuch .....	176
G. Abweichende Aufteilung bei Eigentümerwechsel .....	176
H. Umsatzsteuer .....	176
I. Fälligkeit der Vorauszahlungen .....	177

<b>XXIII. Einnahmen .....</b>	<b>178</b>
A. Abweichende Verteilung .....	179
B. Regelung im Mischhaus .....	180
<b>XXIV. Vorausschau .....</b>	<b>181</b>
A. Zweck der Vorausschau .....	181
B. Inhalt der Vorausschau .....	181
C. Zustellung .....	182
<b>XXV. Abrechnung .....</b>	<b>183</b>
A. Ordentliche und richtige Abrechnung .....	183
B. Einsichtnahme in die Belege .....	184
C. Unrichtige Abrechnung .....	185
D. Durchsetzung der Abrechnung .....	185
E. Guthaben – Nachzahlung .....	186
F. Verjährung des Abrechnungsanspruchs .....	187
G. Abrechnungsperiode .....	187
H. Mieterabrechnung .....	187
<b>XXVI. Heizkostenabrechnung .....</b>	<b>189</b>
A. Geltungsbereich .....	189
B. Ausstattung mit Messgeräten .....	189
C. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	190
D. Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	190
E. Ermittlung (Ablesung und Schätzung) der Heizkosten .....	191
F. Abrechnung .....	191
G. Genehmigung der Abrechnung .....	193
H. Vorauszahlungen und Abrechnungsergebnis .....	193
I. Besondere Ausschlussfrist .....	193
J. Berichtigung der Abrechnung .....	193
K. Zwischenermittlung .....	193
L. Außerstreitverfahren .....	194
<b>XXVII. Zahlungsrückstände des Wohnungseigentümers .....</b>	<b>195</b>
A. Vorzugspfandrecht .....	196
B. Bedeutung der Sechsmonatsfrist .....	196
C. Welche Forderungen sind besichert .....	197
1. Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Wohnungseigentümer .....	197

2.	Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers ...	197
D.	Befriedigung durch das Vorzugspfandrecht .....	199
E.	Zahlungsrückstände bei Eigentümerwechsel .....	200
<b>XXVIII. Benützungsregelung .....</b>		<b>202</b>
A.	Schriftliche Benützungsregelung .....	203
B.	Gerichtliche Benützungsregelung .....	204
C.	Gerichtliche Abänderung einer bestehenden Benützungsregelung ....	205
D.	Vorläufige Benützungsregelung .....	205
E.	Eintragung in das Grundbuch .....	205
F.	Bindung des Rechtsnachfolgers an bestehende Benützungsregelungen	206
G.	Abgrenzung von anderen Regelungen .....	207
1.	Hausordnung .....	207
2.	Gemeinschaftsordnung .....	208
3.	Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft .....	208
4.	Faktische Gebrauchsregelung .....	208
<b>XXIX. Änderungen .....</b>		<b>209</b>
A.	Arten der Änderungen .....	210
1.	Bauliche Änderungen .....	210
2.	Widmungsänderungen .....	212
a.	Widmungsänderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft .....	214
b.	Widmungsänderungen des WE-Objekts .....	215
B.	Änderung – Zustimmung oder Beschlussfassung .....	216
1.	Änderungen, die keiner Zustimmung bedürfen .....	216
2.	Änderungen, die der Zustimmung bedürfen .....	217
3.	Änderungen, die der Beschlussfassung unterliegen .....	218
4.	Änderungen, die der (schriftlichen) Vereinbarung aller Wohnungseigentümer bedürfen .....	218
C.	Änderungen des WE-Objekts (bauliche Änderungen und Widmungsänderungen) .....	218
1.	Änderungen, die nur und ausschließlich das WE-Objekt betreffen .....	219
2.	Änderungen des WE-Objekts mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile .....	220
3.	Änderungen des WE-Objekts mit Inanspruchnahme anderer WE-Objekte .....	223
4.	Änderungen im Bestand benachbarter WE-Objekte .....	224
D.	Durchsetzung der Zustimmung .....	225
1.	Zustimmung im Umlaufverfahren .....	225
2.	Zustimmung durch das Gericht .....	227
3.	Eigenmächtige Änderungen ohne Zustimmung .....	228
E.	Änderungen allgemeiner Teile .....	230
1.	Änderung ist Erhaltungsmaßnahme .....	230

2.	Änderung ist Verbesserungsmaßnahme oder sonstige Maßnahme .....	230
3.	Änderung ist Benützungsregelung .....	232
4.	Beispiele von Änderungen im Rahmen der Erhaltung/außerordentlichen Verwaltung/Benützungsregelung .....	232
<b>XXX. Miete und Wohnungseigentum .....</b>		<b>235</b>
A.	Vermietung des WE-Objekts .....	235
1.	Rechtsbeziehung Wohnungseigentümer – Mieter .....	236
2.	Rechtsbeziehung Eigentümergemeinschaft – Mieter .....	239
B.	Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft .....	240
C.	Sonderregelungen für Abstellplätze .....	241
<b>XXXI. Ausschließung von Wohnungseigentümern .....</b>		<b>244</b>
A.	Pflichtverletzung .....	244
B.	Nachteiliger Gebrauch .....	245
C.	Unleidliches Verhalten und strafbare Handlung .....	245
D.	Klage der Mehrheit .....	246
E.	Klagsanmerkung im Grundbuch .....	247
F.	Versteigerung .....	247
G.	Klage des einzelnen Wohnungseigentümers .....	247
<b>XXXII. Beendigung von Wohnungseigentum .....</b>		<b>248</b>
A.	Untergang des WE-Gegenstands .....	248
B.	Verzicht .....	249
C.	Aufhebung – Neubegründung .....	249
D.	Liegenschaftsteilung .....	250
<b>XXXIII. Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers .....</b>		<b>251</b>
A.	Grundbürgerliche Sicherungen .....	251
1.	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum .....	251
2.	Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung .....	253
3.	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung .....	253
4.	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum .....	253
B.	Schutz des WE-Bewerbers bei Insolvenz .....	254
C.	Ansprüche des WE-Bewerbers .....	255
1.	Anspruch auf Übergabe des WE-Objekts .....	255
2.	Anspruch auf Urkundenerrichtung und Antragstellung .....	255
3.	Anspruch auf Erklärungen und Namhaftmachung durch den WE-Organisator .....	255

4.	Gutachten über den Bauzustand .....	255
5.	Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts .....	256
D.	Rechtsunwirksame Vereinbarungen .....	257
1.	Von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte .....	257
2.	Vereinbarungen oder Vorbehalte über die Vergabe oder Durchführung von künftigen Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art .....	257
3.	Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederverkaufsrechte .....	258
4.	Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918–924, 932, 933, 933 a und 934 ABGB zustehenden Rechte .....	258
5.	Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder .....	258
E.	Zustimmung zur Nachfinanzierung bei Kostensteigerungen .....	258
F.	Rücktritt des WE-Organisators .....	258
<b>XXXIV. Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers</b>	.....	<b>260</b>
A.	Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum .....	260
B.	Vorläufiges WE am Kfz-Abstellplatz .....	261
C.	Nutzwertfestsetzung .....	262
D.	Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum .....	262
E.	Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen .....	262
F.	Übergehen in Wohnungseigentum .....	263
<b>XXXV. Gerichtsverfahren</b>	.....	<b>264</b>
A.	Außerstreitiges Verfahren .....	264
B.	Streitiges Verfahren .....	267
C.	Angelegenheiten im Außerstreitverfahren .....	267
D.	Angelegenheiten im streitigen Verfahren .....	273
E.	Außerstreitiges oder streitiges Verfahren? .....	279
<b>Stichwortverzeichnis</b>	.....	<b>281</b>