

Inhalt

Vorwort	5
Die Autoren	6

Abschnitt I

Ein historischer Abriss

1	Wohnungseigentumsgesetz 1948 (WEG 1948)	19
2	Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975)	19
3	Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)	19

Abschnitt II

Begriffsbestimmungen

1	Begriff des Wohnungseigentums	23
2	»Objekte« des Wohnungseigentumsrechts	25
2.1	Wohnungseigentumstaugliche Objekte	25
2.1.1	Wohnungen	26
2.1.2	Sonstige selbstständige Räumlichkeiten	27
2.1.3	Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug	28
2.2	Zubehör-Wohnungseigentum	30
2.3	Allgemeine Teile der Liegenschaft	31
3	»Subjekte« des Wohnungseigentumsrechts	32
3.1	Wohnungseigentümer	32
3.2	Eigentümergeinschaft	33
3.3	Wohnungseigentumsbewerber	33
3.4	Wohnungseigentumsorganisator	34
3.5	Miteigentumsbewerber	35
3.6	Eigentümerpartnerschaft	35

4	Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil	36
4.1	Nutzfläche	36
4.2	Nutzflächenberechnung (§ 7 WEG 2002)	36
4.3	Nutzwert	37
4.4	Mindestanteil	37

Abschnitt III

Ermittlung und Änderung der Nutzwerte

1	Ermittlung der Nutzwerte	41
1.1	Erstmalige Nutzwertermittlung (§ 9 Abs 1 WEG 2002)	41
1.2	Nutzwertberechnung (§ 8 WEG 2002)	41
2	Änderung der Nutzwerte	43
2.1	Gerichtliche Nutzwertänderung (§ 9 Abs 2 WEG 2002)	43
2.1.1	§ 9 Abs 2 Z1 WEG 2002	43
2.1.2	§ 9 Abs 2 Z2 WEG 2002	43
2.1.3	§ 9 Abs 2 Z3 WEG 2002	44
2.1.4	§ 9 Abs 2 Z4 WEG 2002	45
2.1.5	§ 9 Abs 2 Z5 WEG 2002	45
2.2	Nutzwertänderung durch (neues) Nutzwertgutachten	47
2.3	Nutzwertneufestsetzung nach § 58g Abs 5 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022	47
2.3.1	Neufestsetzung betreffend Festsetzungen nach dem WEG 1975 oder WEG 1948	48
2.3.2	Schranken für die Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 58g Abs 5 WEG 2002 idF der Novelle 2022	49
2.4	Grundbücherliche Änderung der Miteigentumsanteile infolge Nutzwertänderung	51
2.4.1	Änderung durch Berichtigung gemäß §136 BGB (§10 Abs 3 WEG 2002)	51
2.4.2	Änderung durch Berichtigung gemäß §136 BGB infolge Neufestsetzung der Nutz- oder Jahresmietwerte nach § 58g Abs 5 WEG 2002 idF der Novelle 2022	52
2.4.3	Änderung durch Übertragung der Miteigentumsanteile (§10 Abs 4 WEG 2002)	53
2.5	Grundbücherliche Berichtigung der Miteigentumsanteile vor Wohnungseigentumsbegründung (§ 3 Abs 4 WEG 2002)	54

Abschnitt IV

Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

1	Der Rechtsgrund (Titel) für die Begründung von Wohnungseigentum	57
1.1	Der Wohnungseigentumsvertrag als Titel	57
1.2	Klage des Wohnungseigentumsbewerbers	58
1.3	Die Klage auf Teilung durch Wohnungseigentumsbegründung	58
1.4	Gerichtliche Entscheidung über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens	62
2	Obligatorische Wohnungseigentumsbegründung	62
3	Sonderregelung für den Erwerb des Wohnungseigentums an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	64
4	Einverleibung des Wohnungseigentums	66
5	Wohnungseigentumsbegründung – bestehende Mietverhältnisse ..	68

Abschnitt V

Die Eigentümerpartnerschaft

1	Grundregeln der Eigentümerpartnerschaft	73
2	Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft	76
2.1	Einvernehmliche rechtsgeschäftliche Beendigung	76
2.2	Zwangsversteigerung des gesamten Miteigentumsanteils	77
2.3	Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (Teilungsklage)	77
3	Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	79
3.1	Anwachsung (§14 Abs 1 WEG 2002 idF WRN 2006)	79
3.2	Zahlungspflicht bei Zuwachs / Übernahmepreis (§14 Abs 2 WEG 2002 idF WRN 2006)	80
3.3	Sonderregelung für Pflichtteilsberechtigte (§14 Abs 3 WEG 2002 idF WRN 2006)	81
3.4	Erlassen der Zahlungspflicht des übernehmenden Partners (§14 Abs 4 WEG 2002 idF WRN 2006)	82

3.5	Fortsetzungsvereinbarung unter Lebenden (§14 Abs 5 WEG 2002 idF WRN 2006)	82
4	Eigentümerpartnerschaft bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe (§15 WEG 2002 idF WRN 2006)	83

Abschnitt VI

Nutzung, Änderung, Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes

1	Regelungsinhalt des §16 WEG 2002	87
2	Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers	87
3	Änderungsrechte des Wohnungseigentümers	88
3.1	Genehmigungspflichtige und genehmigungsfähige Änderungen	89
3.1.1	Genehmigungspflichtige Änderungen	89
3.1.2	Genehmigungsfähige Änderungen	91
3.2	Behördliche Bewilligungen	97
3.3	Räumlich unmittelbar aneinandergrenzende Wohnungseigentums- objekte / Übertragung von Zubehörobjekten	97
3.4	Rechtsdurchsetzung	98
3.4.1	Zustimmung durch das Außerstreitgericht	98
3.4.2	Zustimmungsfiktion (§16 Abs 5 WEG 2002 idF Novelle 2022)	99
3.5	Unterlassungsanspruch der Nutzung von Einzelladestationen	100
4	Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes	101
5	Duldungspflicht und Entschädigungsanspruch des Wohnungseigentümers	102

Abschnitt VII

Benützungsregelungen

1	Regelungsinhalt des §17 WEG 2002	107
2	Zustandekommen der Benützungsregelung	109

3	Vorläufige Benützungsregelung	110
----------	--------------------------------------------	------------

Abschnitt VIII

Eigentümergeinschaft

1	»Rechtsnatur« der Eigentümergeinschaft	113
2	Geschäftskreis der Eigentümergeinschaft	113
3	Vertretung der Eigentümergeinschaft	117
4	Vorzugspfandrecht	118

Abschnitt IX

Verwalter

1	Bestellung eines Verwalters (§19 WEG 2002)	125
2	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 20 WEG 2002 idF Novelle 2022)	127
2.1	Allgemeines	127
2.2	Pflichten des Verwalters	128
2.2.1	Grundsätze	128
2.2.2	Vorausschau (§ 20 Abs 2 WEG 2002)	128
2.2.3	Rechnungslegung (§ 20 Abs 3 WEG 2002)	129
2.2.4	Hinweispflicht (§ 20 Abs 4 Satz 1 WEG 2002)	133
2.2.5	Anbotseinholung (§ 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002)	134
2.2.6	Kreditfinanzierung – Eigenmittel (§ 20 Abs 4 Satz 3 WEG 2002 idF WEG-Novelle 2022)	135
2.2.7	Mahnung und Klagsführung (§ 20 Abs 5 WEG 2002)	135
2.2.8	Kontoführung (§ 20 Abs 6 WEG 2002)	136
2.2.9	Auskunftspflicht des Verwalters (§ 20 Abs 7 und 8 WEG 2002 idF Novelle 2022)	137
2.2.10	Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises (§ 20 Abs 3a WEG 2002 idF WRN 2009)	138
2.2.11	Durchsetzung	138
2.3	Rechte des Verwalters	139

3	Auflösung des Verwaltungsvertrages (§ 21 WEG 2002)	140
3.1	Auflösungsarten des Verwaltungsvertrages	140
3.2	Die ordentliche Kündigung	141
3.3	Die außerordentliche Kündigung	141
3.4	Die Auflösung eines auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrages durch das Gericht wegen grober Pflichtverletzung	142
4	Eigentümerversorere (§ 22 WEG 2002)	144
5	Vorläufiger Verwalter (§ 23 WEG 2002)	146

Abschnitt X

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft

1	Form der Beschlussfassung	149
2	Stellvertretung	151
3	Ausschluss vom Stimmrecht	152
4	Berechnung der Mehrheit der Stimmen	153
5	Verständigung über die Beschlussfassung	156
6	Anfechtung von Beschlüssen	158
6.1	Grundsätzliches	158
6.2	Anfechtungsgründe	159
6.3	Anfechtungsfristen	161
6.4	»Unanfechtbare« bzw »unbefristet anfechtbare« Beschlüsse	163

Abschnitt XI

Eigentümerversammlung

1	Präsenz- oder Hybridveranstaltung	167
2	Verpflichtung zur Einberufung	168

3	Niederschrift	169
4	Additives Abstimmungsverfahren	170

Abschnitt XII

Gemeinschaftsordnung

1	Regelungsinhalt des § 26 WEG 2002	173
----------	------------------------------------------------	------------

Abschnitt XIII

Verwaltung der Liegenschaft

1	Ordentliche / außerordentliche Verwaltung	177
2	Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG 2002) ...	177
3	Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG 2002)	178
4	Wichtige Veränderung iSd §§ 834 f ABGB	179
5	Minderheitsrechte (§ 30 WEG 2002)	180
5.1	Die Individualrechte im Allgemeinen	180
5.2	Die Individualrechte im Einzelnen	181
6	Rücklage (§ 31 WEG 2002)	184
6.1	Zur Rücklagenhöhe nach der WEG-Novelle 2022	186
6.2	Ausnahmen von der Mindestrücklage nach der WEG-Novelle 2022	187
6.3	Indexierung des Mindestbeitrages	189
7	Aufteilung der Aufwendungen (§ 32 WEG 2002)	190
7.1	Allgemeines	190
7.2	Abweichende/r Aufteilungsschlüssel / Abrechnungseinheit / Abstimmungseinheit	191
7.2.1	Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel	191
7.2.2	Aufteilung nach Vereinbarung	192
7.2.3	Gerichtliche Festlegung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels	193

7.2.4	Abweichende Abrechnungseinheit / Abstimmungseinheit	194
7.2.5	Vorschreibung der Umsatzsteuer durch die Eigentümergemeinschaft ...	195
8	Verteilung der Erträge (§ 33 WEG 2002)	195

Abschnitt XIV

Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum

1	Erlöschen des Wohnungseigentums (§ 35 WEG 2002)	199
2	Ausschließung von Wohnungseigentümern (§ 36 WEG 2002)	200
2.1	Ausschlussgründe	201
2.1.1	Verletzung der Zahlungspflicht und anderer Pflichten	201
2.1.2	Schädigender Gebrauch	201
2.1.3	Unleidliches Verhalten	202
2.2	Ausschließungsklage	202

Abschnitt XV

Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers

1	Genesis	207
2	Anspruchsberechtigte und -verpflichtete Personen	207
3	Annahmeverbot und Ansprüche des Wohnungseigentums- bewerbers (§ 37 Abs 1–3 WEG 2002)	208
3.1	Annahmeverbot von Zahlungen (§ 37 Abs 1 WEG 2002)	208
3.2	Ansprüche auf Übergabe und Begründung von Wohnungseigentum	209
3.2.1	Hauptansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers (§ 37 Abs 2 WEG 2002)	209
3.2.2	Hilfs- und Nebenansprüche (§ 37 Abs 3 WEG 2002)	210
4	Gutachten über den Bauzustand (§ 37 Abs 4 WEG 2002)	210
5	Vorstadium zur Wohnungseigentumsbegründung (§ 37 Abs 5 WEG 2002)	212
5.1	Miteigentum und Zusage auf Einräumung des Wohnungseigentums	212

5.2	(Nur) Zusage auf Einräumung des Wohnungseigentums (§ 37 Abs 5 Satz 2 WEG 2002)	212
5.3	»Entstehung« der Eigentümergemeinschaft	213
6	Rechtsunwirksame Vereinbarungen (§ 38 WEG 2002)	214
6.1	Generalklausel	214
6.2	Spezialtatbestände	215
7	Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations (§ 39 WEG 2002)	217
8	Grundbücherliche Sicherung (§§ 40, 42 WEG 2002)	218
8.1	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung (§ 40 Abs 1, 3 und 5 WEG 2002)	218
8.2	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2–5 WEG 2002)	218
8.3	Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentums- einräumung (§ 40 Abs 2 letzter Satz WEG 2002)	219
8.4	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungs- eigentum (»Treuhänderrangordnung«) (§ 42 WEG 2002)	220
9	Zustimmung zur Nachfinanzierung (§ 41 WEG 2002)	221
10	Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG 2002)	222
11	Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 44 WEG 2002)	223

Abschnitt XVI

Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers

1	Grundsätzliches	227
2	Begründung des vorläufigen Wohnungseigentums (§ 45 WEG 2002)	227
3	Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte beim vorläufigen Wohnungseigentum (§ 47 WEG 2002)	228
4	Nichtanwendbare Regeln über das Wohnungseigentum (§ 48 WEG 2002)	229

5	Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen (§ 49 WEG 2002)	229
6	Rechte von Miteigentumsbewerbern (§ 50 WEG 2002)	230
7	Übergehen in Wohnungseigentum (§ 51 WEG 2002)	231

Abschnitt XVII

Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen

1	Verfahrensgrundsätze	236
2	Zur Parteistellung	237
3	Zur Zustellung	239
4	Zur Nutzwert(neu)festsetzung	240
5	Zur Vertretung	240
6	Zur Pauschalgebühr	240

Abschnitt XVIII

Anhang

Wohnungseigentumsvertrag (Muster)	243
Nutzwertgutachten (Muster)	246
Bescheinigung (Muster)	258
Literaturverzeichnis	261
Abkürzungsverzeichnis	263
Stichwortverzeichnis	264