

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Autorenverzeichnis .....	XXI
<b>I. Wohnungseigentum .....</b>	<b>1</b>
A. Gesetzliche Grundlagen .....	1
B. Wohnungseigentum – ein missverständlicher Begriff .....	1
C. Formen des Eigentums im ABGB .....	2
1. Eigentumsbegriff des ABGB .....	2
2. Alleineigentum .....	2
3. Miteigentum .....	3
4. Exkurs: Stockwerkseigentum .....	4
D. Wohnungseigentum .....	4
E. Miteigentum versus Wohnungseigentum .....	5
F. Weitere Abgrenzungsfragen .....	8
G. Zweck und Entwicklung des Wohnungseigentums .....	9
1. Zweck .....	9
2. WEG 1948 .....	9
3. WEG 1975 .....	10
4. WEG 2002 .....	10
5. WEG-Novelle 2022 .....	11
H. Praktische Bedeutung des Wohnungseigentumsrechts .....	12
I. Aktuelle Problemfelder im Wohnungseigentumsrecht .....	13
<b>II. Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>15</b>
A. Allgemeines .....	15
B. Wohnungseigentum .....	15
1. Wohnungseigentum .....	15
2. Vorläufiges Wohnungseigentum .....	15
3. Wohnungseigentum in Vorbereitung .....	16
4. Liegenschaft .....	16
C. Wohnungseigentumstaugliche Objekte – Wohnungseigentumsobjekte .....	16
1. Wohnungen .....	17
2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten .....	17
3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge .....	18
D. Zubehör-Wohnungseigentum .....	20

VII

E. Allgemeine Teile der Liegenschaft .....	23
1. Notwendig allgemeine Teile .....	23
2. Allgemeine Teile kraft Widmung .....	24
3. Nutzung allgemeiner Teile .....	24
F. Zentrale Personen und Personenmehrheiten im	
Wohnungseigentum .....	25
1. Wohnungseigentümer .....	25
2. Schlichter Miteigentümer .....	25
3. Eigentümergemeinschaft .....	25
4. Wohnungseigentumsbewerber .....	26
5. Wohnungseigentumsorganisator .....	26
6. Miteigentumsbewerber .....	26
7. Eigentümerpartnerschaft .....	27
8. Verwalter .....	27
9. Vorläufiger Verwalter .....	28
10. Eigentümervertreter .....	28
G. Der wohnungseigentumsrechtliche Miteigentumsanteil .....	28
1. Nutzfläche .....	28
2. Nutzwert .....	29
3. Mindestanteil .....	30
H. Verwaltung und Verfügung .....	31
1. Begriff und System .....	31
2. Verwaltung .....	32
a) Ordentliche Verwaltung .....	32
b) Außerordentliche Verwaltung .....	32
3. Verfügungen .....	33
a) Anteilsverfügung .....	33
b) Sachverfügung .....	33
<b>III. Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts .....</b>	<b>35</b>
A. System des Wohnungseigentumsrechts .....	35
B. Wesensgebende Charakteristika des Wohnungseigentums .....	36
C. Wohnungseigentum als Rechtsinstitut des Sachenrechts .....	36
D. Der Liegenschaftsbezug des Wohnungseigentums .....	37
E. Die drei Kategorien von Teilen einer „Wohnungseigentums- Liegenschaft“ .....	38
F. Ausschluss partieller Wohnungseigentumsbegründung .....	39
G. Untrennbarkeitsgrundsatz .....	39
H. Unteilbarkeitsgrundsatz .....	40
<b>IV. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum .....</b>	<b>41</b>
A. Allgemeines und Regelungsinhalt des WEG 2002 .....	41
B. Die Begründung von Wohnungseigentum .....	42
1. Begriff .....	42

2. Obligatorische Wohnungseigentumsbegründung an der gesamten Liegenschaft .....	42
3. Begründungstitel .....	42
a) Wohnungseigentumsvertrag .....	43
b) Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG 2002 .....	44
c) Entscheidung im Verfahren über eine Teilungsklage .....	45
4. Modus: Einverleibung im Grundbuch .....	47
a) Allgemeines .....	47
b) Für die Einverleibung erforderliche Urkunden .....	47
aa) Urkunde über den Titel .....	48
bb) Bescheinigung oder Gutachten über den Bestand an Objekten .....	48
cc) Urkunde über die Nutzwerte .....	48
5. Ermittlung der Nutzwerte und Nutzwertfestsetzung .....	49
a) Der Nutzwert und seine Berechnung .....	49
b) Erstmalige Ermittlung der Nutzwerte .....	50
c) Neufestsetzung der Nutzwerte .....	52
aa) Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte .....	52
bb) Gerichtliche Nutzwertfestsetzung .....	52
d) Änderung der Miteigentumsanteile .....	54
e) Temporäre Korrekturmöglichkeit für Geschäftsräume .....	55
6. Auswirkungen der Begründung von Wohnungseigentum auf „Altmietverträge“ .....	56
7. Sonderregelungen für die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum .....	57
C. Erwerb von Wohnungseigentum .....	58
1. Begriff .....	58
2. Voraussetzung des Erwerbs .....	59
3. Modus: Einverleibung im Grundbuch .....	59
4. Sonderregelungen für den Erwerb von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge .....	59
<b>V. Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers .....</b>	<b>61</b>
A. Begriffsbestimmungen .....	61
1. Wohnungseigentumsbewerber .....	61
2. Wohnungseigentumsorganisator .....	61
B. Schutzbedarf .....	62
C. Schutzgesetze .....	63
1. Erwerberschutz im WEG 2002 .....	63
2. Erwerberschutz außerhalb WEG 2002 .....	63
3. Erwerberschutz durch das BTVG .....	63
D. Erwerberschutz im Wohnungseigentumsrecht .....	65
1. Die Schutzbestimmungen der §§ 37 bis 44 WEG 2002 .....	65
2. Annahmeverbot .....	66

3. Anspruch auf ein Gutachten über den Bauzustand beim Althaus .....	67
4. Anwendbarkeit des WEG 2002 im Vorstadium der Wohnungseigentumsbegründung .....	69
5. Rechtsunwirksame Vereinbarungen .....	70
6. Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum .....	71
7. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts .....	73
8. Weitere Erwerberschutzbestimmungen im Überblick .....	74
a) Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers nach Bezahlung des Kaufpreises .....	74
b) Informationspflichten des Wohnungseigentumsorganisators .....	74
c) Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators .....	75
d) Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung .....	75
e) Zustimmung zur Nachfinanzierung .....	75
f) Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum .....	76
g) Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz .....	77
<b>VI. Der Wohnungseigentümer, seine Rechte und Pflichten .....</b>	<b>79</b>
A. Allgemeines .....	79
B. Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers .....	79
1. Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts (§ 16 Abs 1 WEG 2002) .....	79
2. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft .....	80
3. Benützungsregelung (§ 17 WEG 2002) .....	81
C. Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16 Abs 2 bis 6 WEG 2002) .....	83
1. Änderungen .....	83
2. Grundregel: Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer .....	84
3. Genehmigungsbedürftigkeit – Genehmigungsfähigkeit .....	85
4. Genehmigungsbedürftigkeit .....	86
a) Bauliche Maßnahmen .....	86
b) Widmungsänderungen .....	87
5. Genehmigungsfähigkeit .....	90
a) Änderung nur des eigenen Objekts (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002) .....	90
b) Änderung auch allgemeiner Teile (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002) .....	91
aa) Zusätzliche Voraussetzungen der Genehmigungsfähigkeit .....	91
bb) Privilegierte Änderungen .....	93
cc) Sonderregel betreffend die Erhaltung .....	94

c) Änderung auch anderer Objekte (§ 16 Abs 2 Z 3 WEG 2002) .....	94
d) Baubehördliche Bewilligung .....	95
6. Verfahren der gerichtlichen Genehmigung .....	95
7. Zustimmungsfiktion zur Erleichterung bestimmter Maßnahmen .....	96
8. Drei Gruppen privilegierter Änderungen .....	99
9. Folgen eigenmächtiger Änderungen .....	99
D. Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers, Anzeigepflicht und Duldungspflicht .....	100
E. Unterlassungspflicht hinsichtlich von Ladestationen für Elektrofahrzeuge .....	101
F. Weitere Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers .....	102
1. Rechte .....	102
a) Anteilsverfügung .....	102
b) Abwehr von Eingriffen .....	102
c) Rechte im Rahmen der Beschlussfassung .....	102
d) Minderheitsrechte .....	103
e) Sachverfügungen .....	103
2. Pflichten .....	103
a) Zahlungs- bzw Beitragspflichten .....	103
b) Treuepflichten .....	103
c) Rücksichtnahmepflichten .....	104
<b>VII. Die Eigentümerpartnerschaft .....</b>	<b>105</b>
A. Allgemeines .....	105
B. Definition und Voraussetzungen .....	105
C. Begründung der Eigentümerpartnerschaft .....	107
D. Wirkungen der Eigentümerpartnerschaft .....	107
E. Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft .....	109
F. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe (§ 15 WEG 2002) .....	110
G. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall (§ 14 WEG 2002) ..	111
1. Anwachsung .....	111
2. Übernahmepreis .....	112
3. Privilegierungen .....	112
4. Verzicht .....	113
5. Abweichende Vereinbarungen .....	113
<b>VIII. Die Eigentümergemeinschaft .....</b>	<b>115</b>
A. Rechtsfähigkeit .....	115
B. Parteifähigkeit und Sachlegitimation .....	116
C. Aktiv- und Passivlegitimation .....	117
1. Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft .....	117

2. Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft .....	119
D. Abtretung von Ansprüchen an die Eigentümergemeinschaft .....	120
E. Gerichtsstand .....	122
F. Entstehen und Bestehen der Eigentümergemeinschaft .....	122
G. Vertretungsordnung .....	123
H. Vermögens- und Haftungsordnung .....	124
I. Gesetzliches Vorzugspfandrecht .....	124
<b>IX. Der Verwalter .....</b>	<b>129</b>
A. Allgemeines .....	129
B. Bestellung des Verwalters .....	129
1. Bestellung durch Mehrheitsbeschluss .....	129
2. Bestellung durch das Gericht .....	130
3. Ersichtlichmachung .....	130
C. Verwaltungsvertrag .....	130
D. Zuständigkeit und Vertretungsmacht .....	131
E. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	132
1. Allgemeine Verwalterpflichten .....	132
2. Besondere Verwalterpflichten .....	132
a) Vorausschau .....	132
b) Rechnungslegung .....	132
c) Energieausweis .....	133
d) Hinweispflicht bei Naheverhältnis .....	133
e) Einholung von Angeboten .....	133
f) Einmahnung rückständiger Zahlungen und Klagsführung ..	133
g) Kontoführung .....	133
h) Auskunftspflichten .....	134
i) Gemeinschaftsdarlehen .....	134
3. Sonstige Verwalterpflichten .....	135
4. Durchsetzung der Verwalterpflichten .....	135
5. Rechte des Verwalters .....	135
6. Interessenkonflikte des Verwalters .....	136
F. Auflösung des Verwaltungsvertrags .....	137
1. Allgemeines .....	137
2. Ordentliche Kündigung .....	137
3. Außerordentliche Kündigung .....	137
4. Auflösung durch das Gericht .....	138
5. Verfahren .....	139
G. Eigentümervertreter .....	139
H. Vorläufiger Verwalter .....	140
I. Haussprecher, Verwaltungsbeiräte und andere Funktionsträger ....	140
<b>X. Die Verwaltung .....</b>	<b>143</b>
A. Bezugsgegenstand der Verwaltung .....	143
1. Verwaltung der Liegenschaft .....	143

2. „Verwaltung“ der Wohnungseigentumsobjekte .....	143
B. Begriff der Verwaltung und Abgrenzungen .....	144
C. Zuständigkeit für die Verwaltung .....	145
D. Willensbildung durch Mehrheitsentscheidungen .....	146
E. Die Bereiche der Verwaltung .....	147
1. Dreiteilung der Verwaltung im Wohnungseigentum .....	147
2. Bedeutung der Abgrenzung von ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung .....	148
3. Ordentliche Verwaltung (§ 28 WEG 2002) .....	149
a) Allgemeines .....	149
b) Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 Abs 1 WEG 2002 .....	149
c) Zur Erhaltung (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002) .....	150
d) Zur Bildung einer Rücklage (§ 28 Abs 1 Z 2 WEG 2002) .....	152
e) Zur Hausordnung (§ 28 Abs 1 Z 7 WEG 2002) .....	152
f) Weitere Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung .....	153
4. Außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG 2002) .....	153
5. Wichtige Veränderungen (§ 29 Abs 5 WEG 2002 iVm §§ 834, 835 ABGB) .....	154
F. Minderheitsrechte .....	155
1. Allgemeines .....	155
2. Minderheitsrechte nach § 30 Abs 1 WEG 2002 .....	155
a) Katalog der Minderheitsrechte nach § 30 Abs 1 WEG 2002 .	155
b) Zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten (§ 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002) .....	156
c) Zur Aufkündigung eines Mietvertrags über einen Kfz-Abstellplatz (§ 30 Abs 1 Z 9 WEG 2002) .....	157
3. Weitere Minderheitsrechte .....	157
4. Dominatorregelung (§ 30 Abs 2 WEG 2002) .....	158
5. Schaffung eines besonderen „Minderheitsrechts“ durch die WEG-Novelle 2022 .....	158
<b>XI. Willensbildung: Beschlussfassung und Beschlussanfechtung .....</b>	<b>161</b>
A. Beschlüsse .....	161
B. Beschlussfassung .....	161
1. Allgemeines .....	161
a) Voraussetzungen .....	161
b) Form .....	162
c) Zwingendes Recht .....	162
d) Gemeinschaftsordnung .....	162
2. Äußerungsrecht .....	163
3. Stimmrecht .....	163
4. Mehrheitserfordernis .....	165
a) Allgemeines .....	165

b) Mehrheitsberechnung: Methode 1 (Mehrheit: $> \frac{1}{2}$ ) .....	166
c) Mehrheitsberechnung: Methode 2 (Mehrheit: $\geq \frac{2}{3} + \geq \frac{1}{3}$ ) ..	167
d) Mehrheitsberechnung: Sonderfälle (Mehrheit: $\geq \frac{2}{3}$ ) .....	169
e) Mehrheitsberechnung: Wichtige Veränderungen („Einstimmigkeit“?) .....	169
5. Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung .....	170
a) Allgemeines .....	170
b) Frequenz der Eigentümerversammlung .....	170
c) Einberufung .....	171
d) Kumulative Verständigung .....	171
e) Niederschrift .....	173
f) „Additive“ Beschlussfassung .....	173
g) Hybride Eigentümerversammlung .....	173
h) Virtuelle Eigentümerversammlung? .....	174
6. Beschlussfassung „auf andere Weise“ (va durch Umlaufbeschluss) .....	175
a) Allgemeines .....	175
b) Beschlussformen .....	175
c) Vorgaben .....	175
C. Beschlussanfechtung .....	176
1. Allgemeines .....	176
2. Anfechtungsgründe .....	177
a) Anfechtung aus formellen Gründen .....	177
b) Anfechtung aus inhaltlichen Gründen .....	179
3. Anfechtungsfristen .....	180
4. Rechtsfolgen der Anfechtung .....	181
5. Rechtsfolgen unterbliebener Anfechtung .....	181
<b>XII. Finanzielle Aspekte des Wohnungseigentums</b> .....	183
A. Beitragspflicht des Wohnungseigentümers .....	183
B. Rücklage (§ 31 WEG 2002) .....	185
C. Aufwendungen (§ 32 WEG 2002) .....	187
1. Begriff der Aufwendungen .....	187
2. Aufteilung der Aufwendungen .....	188
a) Allgemeines .....	188
b) Aufteilung nach Vereinbarung .....	188
c) Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel .....	189
aa) Grundregel .....	189
bb) Ausnahme: Altmietverhältnisse .....	189
cc) Ausnahme: Verbrauchsabhängige Aufwendungen .....	189
dd) Ausnahme: Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz .	190
ee) Ausnahme: Energiekosten von Gemeinschaftsanlagen .	190
d) Gerichtliche Festlegungen .....	190
aa) Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels .....	190



bb) Festlegung abweichender Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten .....	191
D. Erträge (§ 33 WEG 2002) .....	192
E. Abrechnung (§ 34 WEG 2002) .....	192
1. Allgemeines .....	192
2. Jahresabrechnung .....	193
3. Zeitpunkt und Form der Abrechnung .....	194
4. Folgen der Abrechnung .....	194
5. Durchsetzung der Abrechnungspflicht .....	195
<b>XIII. Beendigung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>197</b>
A. Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum .....	197
1. Erlöschen von Wohnungseigentum .....	197
2. Beendigung auch des Miteigentums .....	198
B. Ausschluss von Wohnungseigentümern .....	198
1. Allgemeines .....	198
2. Ausschlussgründe .....	198
3. Ausschlussklage .....	200
4. Rechtsfolgen .....	201
<b>XIV. Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers .....</b>	<b>203</b>
A. Allgemeines .....	203
B. Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum .....	204
1. Wohnungseigentumsstatut als Titel .....	204
2. Grundbücherliche Durchführung als Modus .....	204
C. Wirkungen der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum .....	205
D. Übergehen in Wohnungseigentum .....	205
<b>XV. Das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren .....</b>	<b>207</b>
A. Wahl der richtigen Verfahrensart .....	207
B. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren .....	208
C. Besondere Verfahrensbestimmungen .....	210
1. Parteistellung .....	211
2. Zustellung im Mehrparteienverfahren .....	212
3. Vertretung .....	213
4. Eingeschränkter Dispositions- und Untersuchungsgrundsatz .....	214
5. Entscheidung und Rechtsmittel .....	215
6. Verfahrenskosten .....	216
D. Sonderfall: Verfahren zur Nutzwertfestsetzung oder Nutzwertneufestsetzung .....	218
<b>XVI. Anhang: WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022 .....</b>	<b>219</b>
Stichwortverzeichnis .....	271