

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Autorenverzeichnis	XXI
I. Wohnungseigentum	1
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
II. Begriffsbestimmungen	15
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
III. Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts	35
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
IV. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	41
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
V. Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers	61
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 Wohnungseigentumsorganisations	74
c) Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations	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
VI. Der Wohnungseigentümer, seine Rechte und Pflichten	79
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. Benützungregelung (§ 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
VII. Die Eigentümerpartnerschaft	105
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
VIII. Die Eigentümergemeinschaft	115
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
IX. Der Verwalter	129
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
X. Die Verwaltung	143
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
XI. Willensbildung: Beschlussfassung und Beschlussanfechtung	161
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
XII. Finanzielle Aspekte des Wohnungseigentums	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
XIII. Beendigung von Wohnungseigentum	197
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
XIV. Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	203
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
XV. Das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren	207
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
XVI. Anhang: WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022	219
Stichwortverzeichnis	271