

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
Musterverzeichnis	XXV

Kapitel 1

Die Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers im Gründungs- bzw Erwerbsstadium	1
1. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums	1
2. Die einzelnen Erwerbsarten	16
a) auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag – § 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002)	16
b) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG 2002 (§ 3 Abs 1 Z 2 WEG 2002)	19
c) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002)	19
d) auf Grundlage einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz – § 3 Abs 1 Z 4 WEG 2002)	19
e) Übergehen von vorläufigem Wohnungseigentum in Wohnungseigentum gem § 51 WEG 2002	19
3. Gemischtes Eigentum bzw gemischtes Haus und gemischtes Wohnungseigentum samt den Regelungen über die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis	20
4. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator	27
5. Konkrete Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers	29
a) Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers gegen Dritte, die sich Rechte an den ihm zugesagten Räumlichkeiten anmaßen	29
b) Informationsrechte über die Nutzwertermittlung und das Bauverfahren sowie über den Bauzustand im Althaus	29
1. Anwendbarkeit des § 37 Abs 4 WEG 2002	30
1.1. „klassischer“ Anwendungsbereich	30
Fachliche Qualifikation des Gutachters	31
Erforderlichkeit mehrerer Gutachten?	31
Fristwahrung bzw Fristüberschreitung	31
Unabdingbare Pflicht zur Aushändigung bzw Übergabe des Gutachtens?	33
Anwendung im Mischhaus	34
Anwendung beim nachträglichen DG-Ausbau	34
Anwendung im Umparifizierungsfall	36
Einschränkung des Anwendungsbereiches auf Verbrauchergeschäfte	36
1.2. Durch aktuelle Judikatur „erweiterter“ Anwendungsbereich	36
1.3. Vorschläge zur notwendigen legislatischen Korrektur der Norm	37
1.4. Details des erweiterten Anwendungsbereiches	38

2. Erforderlicher (Mindest-)Inhalt eines Bauzustandsgutachtens	39
2.1 Absehbare Zeit	39
2.2 Erhaltungsarbeiten	40
3. Konsequenzen aus der Einbeziehung des Bauzustandsgutachtens in den Erwerbsvorgang bzw deren Unterlassung	40
3.1 Bauzustandsgutachten wird Vertragsinhalt	40
Haftung des Wohnungseigentumsorganisators bzw Verkäufers	40
Haftung des Gutachters	41
4. Bauzustandsgutachten wird nicht erstellt (oder auch nur nicht Vertragsinhalt)	44
„Größere Erhaltungsarbeiten“	44
Gewährleistungsansprüche	45
5. Haftung des Vertragsverfassers für unterbliebene Aufklärung über die Notwendigkeit eines Bauzustandsgutachtens	47
6. Fazit	49
c) Recht auf Übergabe der Wohnung (§ 37 Abs 2 Z 1 WEG 2002)	49
d) Recht auf Erwirkung der Durchführung der zur Einverleibung des Miteigentums- rechtes und des Wohnungseigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 37 Abs 2 Z 2 WEG 2002)	50
e) Recht der Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG 2002)	51
f) Die Rechte der Wohnungseigentumsbewerber betreffend die Rechte der Mit- eigentümer, die Willensbildung, die Verwaltung der Liegenschaft, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie die Ausschließung von Miteigentümern (§ 37 Abs 5 WEG 2002)	61
6. Rechtsunwirksame Vereinbarungen in Vertragswerken mit Wohnungseigentumsorga- nisatoren gerichtet auf den Erwerb von Wohnungseigentum sowie Ausführungen zum Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators	64
a) Rechtsunwirksame Vereinbarungen und ihre Rechtsfolgen	64
b) Die Generalklausel samt Anwendungsfällen	64
c) Die Spezialtatbestände	68
d) Erstreckung der Rechtsunwirksamkeit auf Dritte	77
e) Der Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators (auch nach § 39 WEG 2002)	77
f) Zulässigkeit eines Verzichts auf die Rechtsfolgen des § 38 WEG 2002	80
7. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers, die ihm aufgrund des KSchG zustehen	80
8. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers	91
9. Nachträgliche Verteuerung des Bauvorhabens	98
10. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers in der Insolvenz des Liegenschaftseigen- tümers bzw Wohnungseigentumsorganisators (Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz)	99
11. Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	101

12. Wesentliche Vertragsinhalte für Kauf- und Wohnungseigentumsverträge	105
a) Wesentlicher Vertragsinhalt für den Liegenschafts Kaufvertrag, mit dem die ideellen Miteigentumsanteile erworben werden, mit denen später untrennbar Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden werden soll (Mindestanteil)	105
b) Wesentlicher Vertragsinhalt des Wohnungseigentumsvertrages	114
c) Muster eines Wohnungseigentumsvertrages	115
d) Auslegung von Wohnungseigentumsverträgen	123
e) Der Wohnungseigentumsvertrag als Vertragsformblatt	124
13. Steuerliche Aspekte	125
a) Grunderwerbsteuer	125
b) Umsatzsteuer	128
c) Einkommensteuer	130
d) Rechtsgeschäftsgebühr	133
e) Gerichtsgebühr	133
f) Schenkungs- bzw Erbschaftssteuer	134
g) Das Bauherrenproblem	135
14. Einschaltung eines Immobilienmaklers	136
15. Zusätzliche Schutzvorschriften nach dem WGG	144
16. Verbesselter Rechtsschutz durch das BTVG	149

Kapitel 2

Die Rechte des Wohnungseigentümers bzw des Wohnungseigentumsbewerbers

im Verfahren zur Ermittlung und gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte	163
1. Wohnungseigentum – Mindestanteil – Nutzwert – Nutzfläche	163
2. Definition und Berechnung des Nutzwertes	169
3. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte	176
a) § 9 Abs 2 Z 1 WEG 2002	178
b) § 9 Abs 2 Z 2 WEG 2002	180
c) § 9 Abs 2 Z 3 WEG 2002	181
d) § 9 Abs 2 Z 4 WEG 2002	181
e) § 9 Abs 2 Z 5 WEG 2002	182
4. Nutzwertfestsetzungsverfahren	193
a) Antragslegitimation	193
b) Parteistellung im Verfahren	194
c) Zuständigkeit	195
d) Inhalt des Antrags	196
e) Beilagen des Antrags	196
f) Parteirechte und Verständigungspflicht	198
g) Entscheidung und Rechtsmittel	198
5. Befristete Möglichkeit zur Neufestsetzung der Nutzwerte bzw Jahresmietwerte für Geschäftsräume, die in Relation zu Wohnungen mit mehr als dem Dreifachen bewertet wurden	199

6. Muster eines Antrags auf gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte wegen Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjekts	202
7. Muster einer Nutzwertermittlung durch das Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 WEG 2002)	204
a) Muster eines Nutzwertgutachtens zur erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 WEG 2002)	204
b) Muster eines Gutachtens über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen als Grundlage für die Einverleibung des Wohnungseigentums (§ 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002)	210

Kapitel 3

Mögliche Nichtigkeit durch Fehler bei der Wohnungseigentumsbegründung	213
1. Faktische Nutzung entgegen Widmung und einverleibtem Wohnungseigentum	213
2. Mangelnde Wohnungseigentumsbegründung trotz Widmung	213
3. Der Widmung widersprechende Wohnungseigentumsbegründung	215

Kapitel 4

Die Eigentümerpartnerschaft	221
1. Definition der Eigentümerpartnerschaft	221
2. Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums der Partner	223
3. Das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt als Exekutionsobjekt	230
4. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	234
a) Allgemeines	234
b) Regelfall	235
c) Sonderfall einer vertraglichen Vereinbarung der Partner	243
5. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe	247
6. Muster einer Vereinbarung gem § 14 Abs 5 WEG 2002 idF der WRN 2006	249

Kapitel 5

Die Rechtsposition des Wohnungseigentümers bezüglich der in seinem Eigentum stehenden Räumlichkeiten	251
1. Ausschließliches Nutzungsrecht	251
2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt	252
a) Art der Änderung	253
1. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft oder von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer	253
2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft	262
3. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer	273
b) Notwendigkeit einer behördlichen Bewilligung für die Änderung (§ 16 Abs 3)	274

c) Änderung im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungs- eigentumsobjekte sowie Übertragung von Zubehörobjekten (§ 16 Abs 4)	274
d) Änderungen von durch Benutzungsregelung überlassenen allgemeinen Teilen der Liegenschaft	274
e) Zustimmungsfiktion und Widerspruch (§ 16 Abs 5)	275
f) Erhöhte Kosten für Instandhaltung von Allgemeinflächen (§ 16 Abs 6)	277
g) Pflicht zur Aufgabe von Einzelladestationen (§ 16 Abs 8)	277
h) Bagatellhafte Änderungen, die nicht dem § 16 Abs 2 WEG 2002 unterliegen	278
i) Durchsetzung der Änderung	282
j) Ausschluss bzw Umgehung des Verfahrens nach § 16 Abs 2 WEG 2002 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002	294
3. Zulässigkeit einer vertraglichen Regelung des Änderungsrechts	296
a) Vertragliche Änderungsverbote	296
b) Vertragliche Änderungsrechte	297
4. Wartungs- und Duldungspflichten des Wohnungseigentümers	299
5. Abwehrrechte des Wohnungseigentümers hinsichtlich unzulässiger Störungen oder Eingriffe in die geschützte Position des Wohnungseigentümers	305
a) Unterlassungsanspruch nach § 364 Abs 2 ABGB	305
b) Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB	318
c) Besitzstörungsklage nach § 339 ABGB	323
6. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums	327

Kapitel 6

Die Vermietung von Eigentumswohnungen	331
1. Freie Vermietbarkeit – Vorsorgewohnung	331
2. Die Regelung im MRG	332
a) Verbüchertes Wohnungseigentum im Neubau (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945)	333
1. Mündlicher oder schriftlicher Vertrag	337
2. Vergebührung von Mietverträgen	338
2.1. Rechtsgeschäftsgebühr (Hundertsatzgebühr)	338
2.2. Bogengebühr (entfällt seit 1. 1. 2002)	344
3. Vertragsdauer	345
3.1. Bestimmte Vertragsdauer	345
3.2. Unbestimmte Vertragsdauer	346
4. Beendigung des Mietverhältnisses	347
4.1. Beendigung des befristeten Vertrages zum durchsetzbaren Endtermin	347
4.2. Die vorzeitige Auflösung des befristeten Vertrages	352
4.3. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages	358
5. Mietzins- und Wertsicherung	365
6. Kautions	375
7. Die Erhaltung des Bestandgegenstandes samt Ausführungen zu einem allfälligen Investitionersatzanspruch des Mieters bei Auszug aus der Wohnung	378
8. Umfang des Gebrauchsrechtes des Mieters	384

9. Haupt- oder Untermiete	386
10. Rechtsnachfolge auf Vermieter- und Mieterseite	387
10.1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	387
10.2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	389
11. Steuerliche Aspekte der Vermietung einer Eigentumswohnung	389
11.1. Einkommensteuer	389
11.2. Umsatzsteuer	392
12. Studentenmietvertrag	397
13. Rechtsfolgen in der Insolvenz einer der Vertragsparteien	411
13.1. Die Insolvenz des Vermieters	411
13.2. Die Insolvenz des Mieters	412
b) Dachbodenausbauten seit dem 1. 1. 2002 sowie Mietgegenstände, die durch einen Zubau seit dem 1. 10. 2006 errichtet worden sind, nach § 1 Abs 4 Z 2 und 2a MRG	413
c) Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945)	413
d) Noch nicht verbüchertes Wohnungseigentum	417
3. Von der Anwendung des MRG gänzlich ausgenommene Vermietungen	417
4. Beschränkungen der freien Vermietbarkeit von Eigentumswohnungen	418
5. Prekarium (Bittleihe)	419
Kapitel 7	
Die Beteiligung an der Verwaltung der Liegenschaft	425
1. Einleitung	425
2. Willensbildung der Wohnungseigentümer	425
a) Die Beschlussfassung	425
b) Die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung	442
c) Die Errichtung einer speziellen Gemeinschaftsordnung	453
d) Anfechtung von Beschlüssen	457
e) Die Aufhebung von Beschlüssen zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG 2002	470
f) Abdingbarkeit der gesetzlich fixierten Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer	477
3. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung	478
4. Spezielle Minderheitsrechte	507
5. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	525
6. Schaffung und Abänderung einer Benützungsregelung	536
a) Anwendungsfälle	536
b) Gesetzliche Grundlagen	536
c) Weitergeltung von bzw Eintritt in Benützungsvereinbarungen vor Inkrafttreten des WEG 2002	539
d) Anwendungsbereich	540
e) Inhalt	541
f) Auflösung bzw Abänderung	542
g) Muster	543

7. Rechtslage vor Wohnungseigentumsbegründung bzw nach Löschung des Wohnungseigentums	545
a) Willensbildung	545
b) Ordentliche und außerordentliche Verwaltung	546
c) Benützungsregelungen	546
Kapitel 8	
Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft	549
1. Die Bestellung eines Verwalters	549
2. Pflichten des Verwalters und deren Kontrolle durch die Wohnungseigentümer	553
a) Vertretung der Eigentümergemeinschaft und Aufgaben derselben	553
b) Pflicht zur redlichen Geschäftsbesorgung (§ 1009 ABGB)	588
c) Pflicht zur Einholung von mehreren Angeboten für größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten samt Einräumung der Möglichkeit des Finanzierungssplittings	591
d) Die neue Auskunftspflicht nach § 20 Abs 8 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022	593
e) Gehorsamspflicht des Verwalters	595
f) Treuepflicht des Verwalters	595
g) Pflicht des Verwalters, auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einem zukünftigen Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft hinzuweisen	596
h) Verschwiegenheitspflicht des Verwalters	597
i) Herausgabepflicht	598
j) Verbot der Geschenkannahme nach § 1013 ABGB	598
k) Verbot der Vollmachtsüberschreitung nach § 1016 ABGB	599
l) Rechnungslegungspflicht	600
m) Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau	622
n) Pflicht zur gesonderten Kontoführung für die Eigentümergemeinschaft	625
o) Pflicht zur Vorrätighaltung eines Energieausweises	628
3. Rechte des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage	629
a) Kündigungsrecht des Verwalters	629
b) Entlohnungsanspruch des Verwalters	630
c) Auslagenersatzanspruch nach § 1014 ABGB	632
d) Schadenersatzanspruch nach § 1015 ABGB	633
4. Keine Verfügungshandlungen durch den Verwalter	634
5. Pflicht zur Verwalterbestellung – die vertretene Eigentümergemeinschaft	634
6. Der Verwaltungsvertrag	635
7. Dauer und Beendigung des Verwaltungsvertrages	640
a) Dauer des Verwaltungsvertrages	640
b) Einvernehmliche Auflösung des Verwaltervertrages	640
c) Zeitablauf des befristeten Verwaltervertrages	640
d) Kündigung	641
e) Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergemeinschaft aus wichtigen Gründen (§ 21 Abs 3 Fall 1 WEG 2002)	643

f) Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs 3 Fall 2 WEG 2002)	643
g) Vorzeitiger Rücktritt des Verwalters aus wichtigen Gründen	647
h) Ersetzung des vorläufigen Verwalters durch einen von der Mehrheit bestellten Verwalter (§ 23 letzter Satz WEG 2002)	647
i) Tod des Verwalters nach § 1022 ABGB	647
8. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums	648

Kapitel 9

Aufteilung der Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft	649
1. Aufteilung der Aufwendungen	649
a) Historische Entwicklung	649
b) Begriff der Aufwendungen	649
c) Dispositiver Verteilungsschlüssel	652
d) Haftungsabgrenzung für Aufwendungen bei Eigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode	653
e) Fälligkeit der Akontozahlungen für die Liegenschaftsaufwendungen	656
f) Abhängigkeit der Fälligkeit der Akontozahlungsverpflichtung der Miteigentümer von der Richtigkeit und Vollständigkeit von gelegten Verwaltungsabrechnungen	657
g) Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit samt abweichender Abstimmungseinheit	658
h) Abweichende Verteilungsschlüssel zur Abänderung der gesetzlichen Instandhaltungsverpflichtungen	663
i) Kompetenz des Außerstreitrichters, über abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt abweichender Abstimmungseinheit zu entscheiden	665
j) Geltungsdauer und Ersichtlichmachung abweichender Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt Abstimmungseinheiten	674
k) Ermittlung der verbrauchsabhängigen Aufwendungen durch Messvorrichtungen	675
l) Verteilung der Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen	677
m) Umsatzsteuerliche Einfügung nach § 32 Abs 10 WEG 2002	678
n) Die Regelung des Heizkostenabrechnungsgesetzes	679
o) Aufteilung der Aufwendungen im gemischten Gebäude	697
2. Aufteilung der Erträge der Liegenschaft	699
3. Rechtslage vor der Begründung von Wohnungseigentum	702

Kapitel 10

Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum-Teilungs- und Ausschlussklage	703
1. Einleitung	703
2. Teilungsklage	703
a) Voraussetzungen für die Einbringung einer Teilungsklage	703
b) Real- oder Zivilteilung	711
c) Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch	714
d) Teilungshindernisse	718

e) Muster einer Teilungsklage	727
f) Exekutionsverfahren	729
3. Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft	732
a) Voraussetzungen für einen Ausschluss	732
b) Ausschlussgründe	735
c) Muster einer Ausschließungsklage	739
d) Exekutionsverfahren	741
e) Umgehungshandlungen, die die Realisierung des Ausschlusses eines Miteigentümers verhindern	741
4. Verzicht des Wohnungseigentümers auf seinen Miteigentumsanteil	743
5. Untergang des Wohnungseigentumsobjektes	744
6. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand	745
Kapitel 11	
Das Recht der Belastung und Veräußerung der Eigentumswohnung	747
1. Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung	747
2. Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung	759
Kapitel 12	
Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	771
1. Die Schaffung dieses neuen Rechtsinstituts	771
2. Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	772
3. Besonderheiten des vorläufigen Wohnungseigentums	773
a) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	773
b) Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte	773
c) Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum	774
d) Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	775
e) Rechte von Miteigentumsbewerbern	777
4. Übergehen in Wohnungseigentum	777
5. Eigene Überlegungen zum „problematischen“ Übergang von vorläufigem Wohnungseigentum auf „echtes“ Wohnungseigentum	778
6. Muster für ein Wohnungseigentumsstatut	783
Kapitel 13	
Übergangsbestimmungen zum WEG 2002, weitere Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975 sowie Übergangsbestimmungen zur WRN 2006 und zur WEG-Novelle 2022	787
1. Übergangsbestimmungen zum WEG 2002	787
2. Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975	794
3. Übergangsbestimmungen zur WRN 2006	796
4. Übergangsbestimmungen zur WEG-Novelle 2022	800
Kapitel 14	
Zum Energieausweis	803
1. Die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG und ihre Umsetzung	803
2. Die neue Gebäuderichtlinie 2010/31/EU	804

Inhaltsverzeichnis

3. Die Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie	804
4. Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)	805
5. Erstellung, Kosten und Inhalt des Energieausweises	812
Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	815
Stichwortverzeichnis	853