

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XIX
Musterverzeichnis .....	XXIII
<b>Kapitel 1</b>	
Die Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers im Gründungs- bzw Erwerbsstadium .....	1
1. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums .....	1
2. Die einzelnen Erwerbsarten .....	15
a) auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag – § 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002) .....	15
b) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG 2002 (§ 3 Abs 1 Z 2 WEG 2002) .....	17
c) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002) .....	17
d) auf Grundlage einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz – § 3 Abs 1 Z 4 WEG 2002) .....	18
e) Übergehen von vorläufigem Wohnungseigentum in Wohnungseigentum gemäß § 51 WEG 2002 .....	18
3. Gemischtes Eigentum bzw gemischtes Haus und gemischtes Wohnungseigentum samt den Regelungen über die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis .....	18
4. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator .....	25
5. Konkrete Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers .....	27
a) Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers gegen Dritte, die sich Rechte an den ihm zugesagten Räumlichkeiten anmaßen .....	27
b) Informationsrechte über die Nutzwertermittlung und das Bauverfahren sowie über den Bauzustand im Althaus .....	28
c) Recht auf Übergabe der Wohnung (§ 37 Abs 2 Z 1 WEG 2002) .....	31
d) Recht auf Erwirkung der Durchführung der zur Einverleibung des Miteigentums- rechtes und des Wohnungseigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 37 Abs 2 Z 2 WEG 2002) .....	32
e) Recht der Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG 2002) .....	33
f) Die Rechte der Wohnungseigentumsbewerber betreffend die Rechte der Miteigen- tümer, die Willensbildung, die Verwaltung der Liegenschaft, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie die Ausschließung von Miteigentümern (§ 37 Abs 5 WEG 2002) .....	44
6. Rechtsunwirksame Vereinbarungen in Vertragswerken mit Wohnungseigentumsorga- nisatoren gerichtet auf den Erwerb von Wohnungseigentum sowie Ausführungen zum Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators .....	46
a) Rechtsunwirksame Vereinbarungen und ihre Rechtsfolgen .....	46
b) Die Generalklausel samt Anwendungsfällen .....	47
c) Die Spezialtatbestände .....	51

d) Erstreckung der Rechtsunwirksamkeit auf Dritte .....	60
e) Der Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators (auch nach § 39 WEG 2002) .....	61
f) Zulässigkeit eines Verzichts auf die Rechtsfolgen des § 38 WEG 2002 .....	63
7. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers, die ihm aufgrund des KSchG zustehen .....	63
8. Grundbürgerliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers .....	75
9. Nachträgliche Verteuerung des Bauvorhabens .....	81
10. Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers bzw Wohnungseigentumsorganisators (Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz) .....	82
11. Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung .....	84
12. Wesentliche Vertragsinhalte für Kauf- und Wohnungseigentumsverträge .....	88
a) Wesentlicher Vertragsinhalt für den Liegenschaftskaufvertrag, mit dem die ideellen Miteigentumsanteile erworben werden, mit denen später untrennbar Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden werden soll (Mindestanteil) .....	88
b) Wesentlicher Vertragsinhalt des Wohnungseigentumsvertrages .....	97
c) Muster eines Wohnungseigentumsvertrages .....	98
13. Steuerliche Aspekte .....	105
a) Grunderwerbsteuer .....	105
b) Umsatzsteuer .....	107
c) Einkommensteuer .....	110
d) Rechtsgeschäftsgebühr .....	112
e) Gerichtsgebühr .....	113
f) Schenkungs- bzw Erbschaftssteuer .....	113
g) Das Bauherrenproblem .....	114
14. Einschaltung eines Immobilienmaklers .....	115
15. Zusätzliche Schutzvorschriften nach dem WGG .....	124
16. Verbesserter Rechtsschutz durch das BTVG .....	127

### Kapitel 2

Die Rechte des Wohnungseigentümers bzw des Wohnungseigentumsbewerbers im Verfahren zur Ermittlung und gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte .....	143
1. Wohnungseigentum – Mindestanteil – Nutzwert – Nutzfläche .....	143
2. Definition und Berechnung des Nutzwertes .....	149
3. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte .....	156
4. Nutzwertfestsetzungsverfahren .....	172
a) Antragslegitimation .....	172
b) Parteistellung im Verfahren .....	173
c) Zuständigkeit .....	174
d) Inhalt des Antrags .....	175
e) Beilagen des Antrags .....	175
f) Parteirechte und Verständigungspflicht .....	176
g) Entscheidung und Rechtsmittel .....	177
5. Muster eines Antrags auf gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte wegen Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjekts .....	178

6. Muster einer Nutzwertermittlung durch das Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 WEG 2002) .....	180
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) .....	180
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) .....	186
<b>Kapitel 3</b>	
Mögliche Nichtigkeit durch Fehler bei der Wohnungseigentumsbegründung .....	189
1. Faktische Nutzung entgegen Widmung und einverleibtem Wohnungseigentum .....	189
2. Mangelnde Wohnungseigentumsbegründung trotz Widmung .....	189
3. Der Widmung widersprechende Wohnungseigentumsbegründung .....	191
<b>Kapitel 4</b>	
Die Eigentümerpartnerschaft .....	197
1. Definition der Eigentümerpartnerschaft .....	197
2. Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums der Partner .....	199
3. Das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt als Exekutionsobjekt .....	206
4. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall .....	210
a) Allgemeines .....	210
b) Regelfall .....	211
c) Sonderfall einer vertraglichen Vereinbarung der Partner .....	218
5. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe .....	223
6. Muster einer Vereinbarung gem § 14 Abs 5 WEG 2002 idF der WRN 2006 .....	225
<b>Kapitel 5</b>	
Die Rechtsposition des Wohnungseigentümers bezüglich der in seinem Eigentum stehenden Räumlichkeiten .....	227
1. Einleitung .....	227
2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt .....	228
A. Art der Änderung .....	228
a) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft oder von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer .....	228
b) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft .....	237
c) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer .....	247

d) Änderungen von durch Benutzungsregelung überlassenen allgemeinen Teilen der Liegenschaft .....	247
e) Bagatellhafte Änderungen, die nicht dem § 16 Abs 2 WEG 2002 unterliegen .....	248
B. Durchsetzung der Änderung .....	250
C. Musterantrag auf Genehmigung einer Satellitenempfangsanlage .....	256
D. Ausschluss bzw Umgehung des Verfahrens nach § 16 Abs 2 WEG 2002 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002 .....	262
E. Zulässigkeit einer vertraglichen Regelung des Änderungsrechts .....	264
3. Wartungs- und Duldungspflichten des Wohnungseigentümers .....	266
4. Abwehrrechte des Wohnungseigentümers hinsichtlich unzulässiger Störungen oder Eingriffe in die geschützte Position des Wohnungseigentümers .....	275
a) Unterlassungsanspruch nach § 364 Abs 2 ABGB .....	275
b) Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB .....	287
c) Besitzstörungsklage nach § 339 ABGB .....	291
5. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums .....	295

### Kapitel 6

Die Vermietung von Eigentumswohnungen .....	299
1. Freie Vermietbarkeit – Vorsorgewohnung .....	299
2. Die Regelung im MRG .....	300
A. Verbüchertes Wohnungseigentum im Neubau (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945) .....	301
a) Mündlicher oder schriftlicher Vertrag .....	305
b) Vergebührungsvertrag .....	305
1. Rechtsgeschäftsgebühr (Hundertsatzgebühr) .....	305
2. Bogengebühr (entfällt seit 1. 1. 2002) .....	311
c) Vertragsdauer .....	311
1. Bestimmte Vertragsdauer .....	311
2. Unbestimmte Vertragsdauer .....	313
d) Beendigung des Mietverhältnisses .....	313
1. Beendigung des befristeten Vertrages zum durchsetzbaren Endtermin .....	313
2. Die vorzeitige Auflösung des befristeten Vertrages .....	319
3. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages .....	324
e) Mietzins- und Wertsicherung .....	330
f) Kautions .....	340
g) Die Erhaltung des Bestandgegenstandes samt Ausführungen zu einem allfälligen Investitionsersatzanspruch des Mieters bei Auszug aus der Wohnung .....	343
h) Umfang des Gebrauchsrechtes des Mieters .....	349
i) Haupt- oder Untermiete .....	351
j) Rechtsnachfolge auf Vermieter- und Mieterseite .....	353
1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite .....	353
2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite .....	354
k) Steuerliche Aspekte der Vermietung einer Eigentumswohnung .....	355
1. Einkommensteuer .....	355
2. Umsatzsteuer .....	357

l) Studentenmietvertrag .....	362
m) Rechtsfolgen in der Insolvenz einer der Vertragsparteien .....	375
1. Die Insolvenz des Vermieters .....	375
2. Die Insolvenz des Mieters .....	375
B. Dachboden ausbauten 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 .....	376
C. Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945) .....	376
D. Noch nicht verbüchertes Wohnungseigentum .....	380
3. Von der Anwendung des MRG gänzlich ausgenommene Vermietungen .....	381
4. Beschränkungen der freien Vermietbarkeit von Eigentumswohnungen .....	381
5. Prekarium (Bittleihen) .....	382
<b>Kapitel 7</b>	
<b>Die Beteiligung an der Verwaltung der Liegenschaft .....</b>	<b>387</b>
1. Einleitung .....	387
2. Willensbildung der Wohnungseigentümer .....	387
a) Die Beschlussfassung .....	387
b) Die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung .....	402
c) Die Errichtung einer speziellen Gemeinschaftsordnung .....	410
d) Anfechtung von Beschlüssen .....	414
e) Die Aufhebung von Beschlüssen zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG 2002 .....	427
f) Abdingbarkeit der gesetzlich fixierten Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer .....	434
3. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung .....	435
4. Spezielle Minderheitsrechte .....	460
5. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung .....	478
6. Schaffung und Abänderung einer Benützungsregelung .....	485
a) Anwendungsfälle .....	485
b) Gesetzliche Grundlagen .....	486
c) Weitergeltung von bzw Eintritt in Benützungsvereinbarungen vor Inkrafttreten des WEG 2002 .....	488
d) Anwendungsbereich .....	488
e) Inhalt .....	489
f) Auflösung bzw Abänderung .....	491
g) Muster .....	491
7. Rechtslage vor Wohnungseigentumsbegründung bzw nach Löschung des Wohnungseigentums .....	493
a) Willensbildung .....	493
b) Ordentliche und außerordentliche Verwaltung .....	494
c) Benützungsregelungen .....	495

### Kapitel 8

Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft .....	497
1. Die Bestellung eines Verwalters .....	497
2. Pflichten des Verwalters und deren Kontrolle durch die Wohnungseigentümer .....	501
a) Vertretung der Eigentümergemeinschaft und Aufgaben derselben .....	501
b) Pflicht zur redlichen Geschäftsbesorgung (§ 1009 ABGB) .....	528
c) Pflicht zur Einholung von mehreren Angeboten für größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten .....	531
d) Gehorsamspflicht des Verwalters .....	533
e) Treuepflicht des Verwalters .....	533
f) Pflicht des Verwalters, auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einem zukünftigen Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft hinzuweisen .....	534
g) Verschwiegenheitspflicht des Verwalters .....	535
h) Herausgabepflicht .....	535
i) Verbot der Geschenkannahme nach § 1013 ABGB .....	536
j) Verbot der Vollmachtsüberschreitung nach § 1016 ABGB .....	537
k) Rechnungslegungspflicht .....	538
l) Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau .....	558
m) Pflicht zur gesonderten Kontoführung für die Eigentümergemeinschaft .....	561
n) Pflicht zur Vorräthighaltung eines Energieausweises .....	564
3. Rechte des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage .....	565
a) Kündigungsrecht des Verwalters .....	565
b) Entlohnungsanspruch des Verwalters .....	566
c) Auslagenersatzanspruch nach § 1014 ABGB .....	568
d) Schadenersatzanspruch nach § 1015 ABGB .....	569
4. Keine Verfügungshandlungen durch den Verwalter .....	569
5. Pflicht zur Verwalterbestellung – die vertretene Eigentümergemeinschaft .....	570
6. Der Verwaltungsvertrag .....	571
7. Dauer und Beendigung des Verwaltungsvertrages .....	575
a) Dauer des Verwaltungsvertrages .....	575
b) Einvernehmliche Auflösung des Verwaltervertrages .....	576
c) Zeitablauf des befristeten Verwaltervertrages .....	576
d) Kündigung .....	576
e) Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergemeinschaft aus wichtigen Gründen (§ 21 Abs 3 Fall 1 WEG 2002) .....	578
f) Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs 3 Fall 2 WEG 2002) .....	578
g) Vorzeitiger Rücktritt des Verwalters aus wichtigen Gründen .....	581
h) Ersetzung des vorläufigen Verwalters durch einen von der Mehrheit bestellten Verwalter (§ 23 letzter Satz WEG 2002) .....	582
i) Tod des Verwalters nach § 1022 ABGB .....	582
8. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums .....	582

**Kapitel 9**

<b>Aufteilung der Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft</b> .....	585
1. Aufteilung der Aufwendungen .....	585
a) Historische Entwicklung .....	585
b) Begriff der Aufwendungen .....	585
c) Dispositiver Verteilungsschlüssel .....	587
d) Haftungsabgrenzung für Aufwendungen bei Eigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode .....	588
e) Fälligkeit der Akontozahlungen für die Liegenschaftsaufwendungen .....	591
f) Abhängigkeit der Fälligkeit der Akontozahlungsverpflichtung der Miteigentümer von der Richtigkeit und Vollständigkeit von gelegten Verwaltungsabrechnungen .....	592
g) Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit samt abweichender Abstimmungseinheit .....	593
h) Kompetenz des Außerstreitrichters, über abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt abweichender Abstimmungseinheit zu entscheiden .....	598
i) Geltungsdauer und Ersichtlichmachung abweichender Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt Abstimmungseinheiten .....	607
j) Ermittlung der verbrauchsabhängigen Aufwendungen durch Messvorrichtungen .....	608
k) Verteilung der Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen .....	610
l) Umsatzsteuerliche Einfügung nach § 32 Abs 10 WEG 2002 .....	611
m) Die Regelung des Heizkostenabrechnungsgesetzes .....	612
n) Aufteilung der Aufwendungen im gemischten Gebäude .....	628
2. Aufteilung der Erträge der Liegenschaft .....	630
3. Rechtslage vor der Begründung von Wohnungseigentum .....	633

**Kapitel 10**

<b>Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum-Teilungs- und Ausschlussklage</b> .....	635
1. Einleitung .....	635
2. Teilungsklage .....	635
a) Voraussetzungen für die Einbringung einer Teilungsklage .....	635
b) Real- oder Zivilteilung .....	643
c) Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch .....	646
d) Teilungshindernisse .....	650
e) Muster einer Teilungsklage .....	658
f) Exekutionsverfahren .....	660
3. Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft .....	663
a) Voraussetzungen für einen Ausschluss .....	663
b) Ausschlussgründe .....	665
c) Muster einer Ausschließungsklage .....	669
d) Exekutionsverfahren .....	671
e) Umgehungshandlungen, die die Realisierung des Ausschlusses eines Miteigentümers verhindern .....	671
4. Verzicht des Wohnungseigentümers auf seinen Miteigentumsanteil .....	674
5. Untergang des Wohnungseigentumsobjektes .....	674
6. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand .....	675

### Kapitel 11

<b>Das Recht der Belastung und Veräußerung der Eigentumswohnung .....</b>	<b>677</b>
1. Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung .....	677
2. Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung .....	685

### Kapitel 12

<b>Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers .....</b>	<b>697</b>
1. Die Schaffung dieses neuen Rechtsinstituts .....	697
2. Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum .....	698
3. Besonderheiten des vorläufigen Wohnungseigentums .....	699
a) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge .....	699
b) Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte .....	700
c) Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum .....	700
d) Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen .....	701
e) Rechte von Miteigentumsbewerbern .....	703
4. Übergehen in Wohnungseigentum .....	704
5. Muster für ein Wohnungseigentumsstatut .....	705

### Kapitel 13

#### Übergangsbestimmungen zum WEG 2002, weitere Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975 sowie

<b>Übergangsbestimmungen zur WRN 2006 .....</b>	<b>707</b>
1. Übergangsbestimmungen zum WEG 2002 .....	707
2. Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975 .....	714
3. Übergangsbestimmungen zur WRN 2006 .....	717

### Kapitel 14

<b>Zum Energieausweis .....</b>	<b>721</b>
1. Die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG und ihre Umsetzung .....	721
2. Die neue Gebäuderichtlinie 2010/31/EU .....	722
3. Die Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie .....	722
4. Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) .....	723
5. Erstellung, Kosten und Inhalt des Energieausweises .....	729
<b>Gesetzestext Bundesgesetz über das Wohnungseigentum .....</b>	<b>733</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>769</b>