

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
----------------------	---

## **Begründung von Wohnungseigentum**

I. Was regelt das WEG? .....	1
------------------------------	---

## **Grundbegriffe**

I. Wohnungseigentum .....	3
II. Vorläufiges Wohnungseigentum .....	3
III. Miteigentum .....	4
IV. Wohnungseigentumsobjekte .....	4
V. Wohnung .....	4
VI. Sonstige selbständige Räumlichkeit .....	5
VII. Abstellplatz für ein Kfz .....	5
VIII. Zubehör-Wohnungseigentum .....	6
IX. Allgemeine Teile der Liegenschaft .....	7
X. Wohnungseigentümer .....	7
XI. Eigentümergemeinschaft .....	7
XII. Wohnungseigentumsbewerber .....	8
XIII. Wohnungseigentumsorganisator .....	8
XIV. Miteigentumsbewerber .....	9
XV. Nutzfläche .....	9
XVI. Nutzwert .....	9
XVII. Mindestanteil .....	10
XVIII. Eigentümerpartnerschaft .....	10
XIX. Bauträgervertrag .....	11

## **Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum**

I. Wer kann Wohnungseigentum begründen oder erwerben?	13
II. Grundsatz: eine Person – ein Wohnungseigentumsobjekt	13

VII

III. Woran kann Wohnungseigentum begründet oder erworben werden? . . . . .	14
A. Selbständige Wohnungen, auch Substandardwohnungen . . . . .	14
B. Reihenhäuser . . . . .	14
C. Sonstige selbständige Räumlichkeiten . . . . .	14
D. Kfz-Abstellplätze . . . . .	15
E. Zubehör zu selbständigem Wohnungseigentum . . . . .	15
F. Baurechtswohnungseigentum . . . . .	16
IV. Woran kann Wohnungseigentum nicht begründet oder erworben werden? . . . . .	16
V. Wie kann Wohnungseigentum begründet werden? . . . . .	17
A. Schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer . . . . .	17
B. Übertragung des Mindestanteils, erforderliche Urkunden . . . . .	18
C. Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags . . . . .	19
D. Wohnungseigentum im Teilungsverfahren . . . . .	20
E. Wohnungseigentum durch Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens . . . . .	21
F. Vorläufiges Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer . . . . .	21
G. Keine „teilweise“ Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	21
H. Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen . . . . .	22
I. Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft . . . . .	22
J. Erleichterung bei der Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	22
VI. Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis . . . . .	23
A. Ausgangslage . . . . .	23
1. Wer ist Vermieter? . . . . .	23
2. Ausfallhaftung der Eigentümergemeinschaft . . . . .	24
3. Ansprüche des Hauptmieters . . . . .	24
B. Erwerb des Wohnungseigentums . . . . .	26
1. Wer kann Wohnungseigentum erwerben? . . . . .	26

2. Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kfz .....	26
3. Wie wird Wohnungseigentum erworben? .....	28

## **Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums**

I. Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch .....	31
II. Begründung von Wohnungseigentum aufgrund der Baupläne .....	32
III. Weitere erforderliche Urkunden .....	32
IV. Eintragung im Rang der Anmerkung .....	33
V. Übertragung von Wohnungseigentum .....	33
VI. Übertragung aller Rechte und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger .....	34

## **Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil**

I. Berechnung der Nutzfläche .....	35
II. Berechnung des Nutzwerts .....	35
A. Berechnung .....	35
B. Zuschläge .....	36
C. Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kfz .....	36
III. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte .....	37
A. Erstermittlung der Nutzwerte durch Gutachter .....	37
B. Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht .....	37
C. Abweichung von früherer Festsetzung durch das Gericht .....	38
D. Änderung der Summe der Nutzwerte .....	38
E. Nutzwerte bei Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar angrenzender Wohnungseigentumsobjekte oder bei Übertragung von Zubehörobjekten .....	38
F. Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte .....	39
IV. Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile .....	39
A. Recht zur Antragstellung .....	39
B. Einjahresfrist zur Antragstellung .....	40

C. Änderung der Miteigentumsanteile .....	40
V. Verbindung mit dem Mindestanteil .....	42
A. Untrennbare Verbindung zwischen Wohnungseigentum und Mindestanteil .....	42
B. Bücherliche Eintragungen .....	42
C. Zwangsversteigerung .....	42
VI. Unteilbarkeit des Mindestanteils .....	42
A. Grundsatz: Der Mindestanteil ist unteilbar .....	42
B. Tod des Wohnungseigentümers .....	43
C. Personenmehrheit erwirbt Eigentum .....	43

### **Eigentümerpartnerschaft**

I. Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner .....	45
A. Geltung des ABGB .....	45
B. Jeder Partner je ein halber Mindestanteil .....	45
C. Verbindung der Mindestanteile .....	46
D. Was darf ein Eigentümerpartner alleine nicht? .....	46
E. Was müssen die Eigentümerpartner gemeinsam tun? ..	46
F. Was darf ein Eigentümerpartner allein? .....	46
G. Gleiche Belastung der Anteile der Eigentümerpartner	47
H. Zwangsvollstreckung bei Eigentümerpartnerschaft . . .	47
I. Verkauf durch einen Partner .....	50
J. Haftung der Partner .....	50
K. Verfügungsrechte der Partner .....	50
L. Gemeinsame Mitwirkung in der Eigentümergemeinschaft .....	50
M. Teilungsklage der Eigentümerpartner .....	51
N. Sonstige Auflösung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden .....	52
II. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall .....	52
A. Die Partner haben keine Vereinbarung abgeschlossen	52
B. Ersatzpflicht des überlebenden Partners .....	54
C. Keine oder eingeschränkte Ersatzpflicht des überlebenden Partners .....	55

D. Erlass der Zahlungspflicht . . . . .	56
E. Vereinbarung zwischen den Eigentümerpartnern . . . .	57
III. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe . . . . .	59
A. Einigung der Ehegatten . . . . .	59
B. Aufrechterhaltung der Eigentümerpartnerschaft . . . .	59
C. Teilungsklage eines Ehegatten . . . . .	59
D. Vorrang eherechtlicher Bestimmungen . . . . .	60

### **Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft**

I. Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts . . . . .	61
A. Recht auf Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts . .	61
B. Recht auf Änderungen des Wohnungseigentumsobjekts	61
C. Pflicht zur Wartung und Instandhaltung . . . . .	70
D. Pflicht zur Duldung des Betretens und Benützens, Entschädigung . . . . .	70
E. Unterlassung der Nutzung einer Ladestation . . . . .	71
II. Benützungsregelung . . . . .	72
A. Schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer	72
B. Gerichtliche Benützungsregelung . . . . .	73
C. Vorläufige Benützungsregelung . . . . .	73
D. Wechsel eines Wohnungseigentümers . . . . .	74
E. Benützungsregelung im Grundbuch . . . . .	74

### **Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht**

I. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft . . . . .	75
A. Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft . . . . .	75
B. Zuständiges Gericht . . . . .	75
C. Haftung der Wohnungseigentümer . . . . .	75
D. Abtretung und Geltendmachung von Ansprüchen durch die Eigentümergeinschaft . . . . .	76

E. Vertretung der Eigentümergemeinschaft . . . . .	77
F. Exekutionsführung gegen die Eigentümergemeinschaft . . . . .	78
G. Ausfallhaftung der Wohnungseigentümer . . . . .	79
II. Bestellung eines Verwalters . . . . .	79
A. Wer bestellt den Verwalter? . . . . .	79
B. Wer kann zum Verwalter bestellt werden? . . . . .	80
C. Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch . . . . .	80
III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	80
A. Rechte und Pflichten des Verwalters . . . . .	80
B. Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau . . . . .	81
C. Pflicht zur ordentlichen und richtigen Abrechnung . . . . .	82
D. Besorgung des Energieausweises . . . . .	83
E. Transparenzgebot 1 – Hinweispflicht des Verwalters bei Interessenkollision . . . . .	83
F. Transparenzgebot 2 – Einholung von Angeboten . . . . .	84
G. Pflicht zur Mahnung und Klagsführung bei Rückständen . . . . .	85
H. Pflicht zur Führung von Anderkonten oder Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft . . . . .	85
I. Auskunftspflicht des Verwalters über den Verwaltungsvertrag und Stimmverhalten . . . . .	86
J. Auskunftspflicht des Verwalters über andere Wohnungseigentümer . . . . .	86
K. Sonstige Verpflichtungen des Verwalters . . . . .	88
L. Folgen der Pflichtverletzung durch den Verwalter . . . . .	89
IV. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags . . . . .	89
A. Verwaltungsverträge auf unbestimmte Zeit . . . . .	89
B. Verwaltungsverträge auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit . . . . .	90
C. Vorzeitige Kündigung oder Auflösung des Verwaltungsvertrags . . . . .	90
D. Löschung des Verwalters im Grundbuch . . . . .	91
E. Zwingendes Recht . . . . .	91
F. Stillschweigende Verlängerung des Verwaltungsvertrags . . . . .	91

V. Eigentümerversammlungen	92
A. Bestellung eines Eigentümerversammlers	92
B. Vertretungsrecht des Eigentümerversammlers	92
C. Dauer der Bestellung des Eigentümerversammlers	93
D. Pflichten und Rechte des Eigentümerversammlers	94
E. Ersichtlichmachung im Grundbuch	94
VI. Vorläufiger Verwalter	94
A. Bestellung eines vorläufigen Verwalters	94
B. Zustellbevollmächtigter bis zur Bestellung	94
C. Dauer der Vertretungsbefugnis	95
VII. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft	95
A. Willensbildung der Eigentümergemeinschaft	95
B. Wirksamkeit eines Beschlusses	95
C. Ausübung der Rechte der Wohnungseigentümer-Vertretung	96
D. Kein Stimmrecht bei Interessenkollision	96
E. Mehrheit der Stimmen – Erleichterung der Willensbildung	97
F. Bekanntmachung von Beschlüssen	100
G. Anfechtung von Beschlüssen	101
H. Sanierung nicht rechtswirksamer Beschlüsse	102
I. Anfechtung faktischer Verwaltungshandlungen	102
J. Entfernung eines Anschlages zur Bekanntmachung eines Beschlusses	103
K. Dringende Erhaltungsarbeiten ohne Beschluss	103
L. Zwingendes Recht	103
VIII. Eigentümerversammlung	104
A. Mindestrhythmus für Eigentümerversammlung	104
B. Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung	105
C. „Außerordentliche“ Eigentümerversammlung	105
D. Initiative eines einzelnen Wohnungseigentümers	105
E. Ladung und Tagesordnung zur Eigentümerversammlung	106

F. Protokollführung und Verständigung durch den Verwalter .....	107
G. Vervollständigung eines Beschlusses durch den Verwalter .....	108
IX. Gemeinschaftsordnung .....	108
A. Beschlussfassung über die Gemeinschaftsordnung ....	108
B. Die Gemeinschaftsordnung ist „wechselseitig“ .....	109
C. Gemeinschaftsordnung im Grundbuch .....	109
X. Gesetzliches Vorzugspfandrecht .....	110
A. Wofür besteht das gesetzliche Vorzugspfandrecht? ...	110
B. Geltendmachung des Vorzugspfandrechts .....	110
C. Vorzugspfandrecht und Zwangsversteigerung .....	110
D. Vorzugspfandrecht und Konkurs .....	111

### **Verwaltung der Liegenschaft**

I. Ordentliche Verwaltung .....	113
A. Wer entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung? .....	113
B. Was sind Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung? .....	113
C. Anfechtung von Beschlüssen .....	116
D. Kündigung von Mietverträgen über Kfz-Abstellplätze	116
II. Außerordentliche Verwaltung .....	117
A. Was sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung und wer entscheidet darüber? .....	117
B. Anfechtung von Beschlüssen .....	118
C. Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses .....	120
D. Keine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses .....	120
E. Keine Aufhebung des Beschlusses – finanzielle Entschädigung .....	120
F. In welchen Fällen ist Einstimmigkeit erforderlich? ...	121
G. Beschränkung des Verwalters .....	121
III. Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers .....	121



A. Recht zur Antragstellung . . . . .	121
B. Antrag gegen Mehrheitseigentümer („Dominator“) . . . .	123
C. Meldepflicht des Wohnungseigentümers . . . . .	125
IV. Rücklage . . . . .	126
A. Verpflichtung zur Bildung einer Rücklage – Mindest- rücklage . . . . .	126
B. Verwendung der Rücklage . . . . .	129
C. Eigenkonto oder Anderkonto . . . . .	129
D. Rücklage bei Beendigung eines Verwaltungsvertrages . .	129
E. Bildung gesonderter Rücklagen . . . . .	130
F. Wertsicherung der Mindestrücklage . . . . .	130
V. Aufteilung der Aufwendungen . . . . .	131
A. Aufteilung nach Anteilen . . . . .	131
B. Abweichende Vereinbarungen . . . . .	132
C. Verbrauchsabhängige Aufwendungen . . . . .	133
D. Zuordenbare Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen	134
E. Änderung des Aufteilungsschlüssels durch das Gericht	134
F. Änderung der Abrechnungseinheit durch das Gericht	134
G. Wechsel eines Wohnungseigentümers . . . . .	135
H. Abweichende Aufteilungsschlüssel im Grundbuch . . .	135
I. Fälligkeit von Vorauszahlungen . . . . .	135
J. Umsatzsteuer . . . . .	136
VI. Verteilung der Erträge . . . . .	136
A. Erträge aus Wohnungseigentumsobjekten . . . . .	136
B. Erträge aus allgemeinen Teilen . . . . .	136
C. Sonderregelung, wenn nur ein Teil der Miteigentümer die Kosten für die Errichtung allgemeiner Teile trägt	136
D. Zwingendes Recht . . . . .	137
VII. Abrechnung . . . . .	137
A. Pflicht zur Abrechnung . . . . .	137
B. Abrechnungsperiode . . . . .	138
C. Verletzung der Abrechnungspflicht . . . . .	139
D. Ausgleich von Differenzen . . . . .	139
E. ÖNORMEN zur Abrechnung . . . . .	140

## **Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum**

I. Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums .....	141
A. Erlöschen des Wohnungseigentums .....	141
B. Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft .....	141
II. Ausschließung von Wohnungseigentümern .....	142
A. Voraussetzungen des Ausschlusses – Klage .....	142
B. Vorgangsweise bei strittiger Zahlungspflicht .....	143
C. Dem Wohnungseigentümer zurechenbare Personen ..	143
D. Anmerkung der Ausschlussklage im Grundbuch .....	143
E. Ausschlussklage durch einzelnen Miteigentümer .....	144
F. Vom Kauf des versteigerten Anteils ausgeschlossene Personen .....	144

## **Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers**

I. Annahmeverbot und Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers .....	147
A. Fälligkeit von Zahlungen .....	147
B. Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers nach Zahlung .....	148
C. Pflichten der Wohnungseigentumsorganisatoren .....	148
D. Verpflichtung zur Übergabe eines Gutachtens bei älteren Häusern .....	149
E. „Vorgezogene“ Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers in der „Vorphase“ der Wohnungseigentumsbegründung .....	150
F. Zwingendes Recht .....	151
II. Rechtsunwirksame Vereinbarungen .....	151
A. Welche Vereinbarungen sind rechtsunwirksam? .....	151
B. Wirkung gegenüber Dritten .....	153
III. Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations .....	153
IV. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers .....	154
A. Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung .....	154

B. Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum .....	154
C. „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ .....	155
D. Wirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum .....	155
E. Erforderliche Zustimmungen bei der Löschung von Anmerkungen .....	156
V. Zustimmung zur Nachfinanzierung .....	157
A. Verpflichtung zur Nachfinanzierung .....	157
B. Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisations – Entscheidung des Wohnungseigentumsbewerbers .....	157
VI. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum .....	158
A. Antrag des Treuhänders .....	158
B. Rechtswirkungen der Anmerkung .....	158
C. Löschung der Anmerkung .....	159
D. Antrag des Bauträgers .....	159
E. Wirkung der Anmerkung aufgrund eines Antrags des Bauträgers .....	159
F. Löschung der Anmerkung aufgrund eines Antrags des Bauträgers .....	159
VII. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts .....	160
A. Klage des Wohnungseigentumsbewerbers .....	160
B. Ausnahmsweise Begründung von Wohnungseigentum an nur einem Objekt .....	160
C. Klagsführung, wenn Nutzwerte noch nicht bekannt sind .....	160
D. Anmerkung der Klage im Grundbuch .....	161
E. Wirkung der Anmerkungen bei Zwangsversteigerung oder Verwertung der Liegenschaft .....	161
F. Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum trotz Klage .....	162
VIII. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz .....	162

## **Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers**

I. Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum . . . . .	165
A. Begründung durch Alleineigentümer . . . . .	165
B. Inhalt des Wohnungseigentumsstatuts . . . . .	165
C. Vorläufiges Wohnungseigentum nur an der gesamten Liegenschaft . . . . .	165
D. Begründung durch Einverleibung im Grundbuch . . . .	166
II. Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kfz . . . .	166
III. Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte ..	167
IV. Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigen- tum . . . . .	167
V. Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen . . . . .	168
A. Festlegungen, an die spätere Wohnungseigentümer nicht gebunden sind . . . . .	168
B. Unwirksamkeit von Festlegungen bei „Naheverhältnis“	170
VI. Rechte von Miteigentumsbewerbern . . . . .	170
VII. Übergehen in Wohnungseigentum . . . . .	171

## **Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen**

I. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren . . .	173
A. Angelegenheiten im Außerstreitverfahren . . . . .	173
B. Anzuwendende Verfahrensvorschriften . . . . .	175
C. Vertretung in diesen Verfahren . . . . .	177
D. Verfahren vor Schlichtungsstellen . . . . .	177
II. Gerichtsgebühren . . . . .	177

<b>Internet-Links</b> . . . . .	179
---------------------------------	-----

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	181
--	-----

<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	183
---------------------------------------	-----

<b>Der Autor</b> . . . . .	189
----------------------------	-----