

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | III |
| Abbildungsverzeichnis | XI |
| Abkürzungsverzeichnis | XIII |
| Literaturverzeichnis | XVII |
| 1. Kapitel. Miteigentum | 1 |
| I. Einleitung | 1 |
| II. Grundsätze des Miteigentums im ABGB | 1 |
| A. Verwaltung | 2 |
| 1. Ordentliche Verwaltung | 2 |
| 2. Wichtige Veränderung | 3 |
| B. Verfügungshandlungen | 4 |
| C. Willensbildung (Beschlussfassung)..... | 4 |
| D. Aufteilung der gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten | 6 |
| E. Benützungregelungen | 7 |
| 1. Ausschließliche Nutzung | 8 |
| a) Vermieterstellung | 8 |
| b) Lukrieren der Mieteinnahmen | 10 |
| c) Wahrung von Bestandgeberrechten (Klagslegitimation) | 10 |
| 2. Benützungsentgelt | 12 |
| 3. Kündbarkeit | 12 |
| F. Rechtspersönlichkeit? | 13 |
| G. Aufhebung der Gemeinschaft | 15 |
| H. Subsidiäre Geltung | 17 |
| 2. Kapitel. Wohnungseigentum | 21 |
| I. Historische Prägung | 19 |
| A. „Eigentum“? | 20 |
| B. Untrennbare Verbindung mit dem Mindestanteil | 21 |
| C. Unteilbarer Mindestanteil | 21 |
| II. Die Begründungsphase von Wohnungseigentum | 21 |
| A. Die drei wohnungseigentumsrechtlichen Kategorien | 21 |
| 1. Wohnungseigentums(taugliche) Objekte | 22 |
| a) Selbstständigkeit | 22 |
| b) Bauliche Abgeschlossenheit | 23 |
| c) Eignung (Befriedigung Wohnbedürfnis, wirtschaftliche Bedeutung)..... | 23 |
| d) Kfz-Abstellplätze | 24 |
| 2. Allgemeine Teile der Liegenschaft | 24 |
| a) Gewillkürte und notwendige allgemeine Teile | 24 |
| 3. Zubehör | 25 |

| | |
|---|-----------|
| B. „Stufenbau der WE-Begründung“ | 26 |
| 1. Widmung | 26 |
| a) Ausschließlich „Gesamtbegründung“ | 27 |
| 2. Titel der Begründung | 28 |
| a) Vereinbarung (Wohnungseigentumsvertrag) | 28 |
| b) Gerichtsurteil | 28 |
| aa) Teilungsklage nach § 830 ABGB | 28 |
| 3. Entstehung durch Verbücherung (Modus) | 30 |
| 4. Grundlagen der Einverleibung des Wohnungseigentums | 30 |
| III. Besonderheiten des Wohnungseigentums | 31 |
| A. Die EigG als juristische Person | 31 |
| B. Beschlussfassung – Beschlussanfechtung | 31 |
| C. Minderheitsrechte | 32 |
| D. Benützungsregelungen | 32 |
| E. Vorzugspfandrecht | 33 |
| F. Wesentliche Unterschiede zum Miteigentumsrecht nach ABGB | 33 |
| 1. Formvorschriften | 33 |
| 2. Verwaltung | 34 |
| 3. Benützungsregelungen | 35 |
| 4. Sonstige | 35 |
| 3. Kapitel. Formen der Beendigung von Wohnungseigentum | 39 |
| I. Überblick | 37 |
| II. Nichtigkeit | 37 |
| A. Verbindung von WE-Objekten | 37 |
| B. Grenzen der Eignung? | 41 |
| C. Zugang (zu allgemeinen Teilen bzw. anderen Objekten) durch „WE-Objekte“ | 46 |
| 1. Sanierungsversuche über Dienstbarkeit | 48 |
| 2. Die jüngsten „Kaminkehrer-Judikate“ | 49 |
| 3. Unterscheidung nach der Art des Durchgangs | 50 |
| D. Zubehör | 51 |
| 1. Die jüngere Rechtsprechung zum Zubehör-Wohnungseigentum ... | 51 |
| 2. Lösung durch die Wohnrechtsnovelle 2015? | 53 |
| 3. Lösungsansätze | 57 |
| a) Vor der Novelle 2015 entwickelte Lösungsansätze | 57 |
| b) Uminterpretation in Benützungsvereinbarung? | 58 |
| c) Ersitzung | 59 |
| aa) Echtheit des Besitzes | 59 |
| bb) Redlichkeit des Besitzes | 59 |
| cc) Hindernis rechtsgeschäftliche Überlassung? | 61 |
| dd) sonstige denkbare Hindernisse | 62 |
| ee) Grundbücherliche Durchführung | 63 |
| ff) Resümee | 64 |
| d) Teilungsklage als Sanierungsvariante? | 64 |
| e) Lösungsansätze für die Praxis | 66 |
| E. Nichtigkeit | 67 |
| 1. absolute Nichtigkeit | 68 |
| 2. relative Nichtigkeit | 69 |
| 3. Sanierbarkeit als Kriterium des OGH | 69 |
| 4. Hindernis zwingende Gesamtbegründung nach § 3 Abs 2 WEG? ... | 71 |

| | |
|---|-----|
| F. „Fahrplan“ zur Sanierung einer Nichtigkeit | 72 |
| 1. Anpassung der Widmung | 72 |
| a) Gegen zwingende Gesetze verstoßende Widmungen | 72 |
| b) Klage des WE-Bewerbers nach § 43 Abs 1 WEG? | 76 |
| c) Treuepflicht der Wohnungseigentümer (in spe)? | 78 |
| aa) Mitspracherechte der Buchberechtigten (Pfandrechtsgläubiger)? | 81 |
| d) Fehlendes Instrument zur Korrektur von Widmungen | 81 |
| 2. Neufestsetzung der Nutzwerte | 83 |
| 3. Durchführung im Grundbuch | 84 |
| a) vereinfachtes Berichtigungsverfahren nach § 10 Abs 3 WEG | 85 |
| b) Anteilsanpassung nach § 10 Abs 4 WEG | 86 |
| aa) Abschluss eines neuen Titelgeschäfts | 86 |
| bb) Angemessener Wertausgleich nach § 10 Abs 4 | 87 |
| cc) Ausscheiden von Miteigentümern | 87 |
| c) neuerliche Verbücherung | 88 |
| G. Folgen einer „irreparablen“ Nichtigkeit | 88 |
| 1. Umdeutung in Benützungvereinbarung | 89 |
| 2. Teilungsklage | 91 |
| a) Teilungsarten | 91 |
| b) Unzeit/Nachteil der Übrigen | 92 |
| c) Uminterpretation des vereinbarten WE in einen Teilungsverzicht? | 92 |
| 3. Bekämpfung des Wohnungseigentums mit Löschungsklage | 94 |
| 4. Schutz als Wohnungseigentums-Bewerber | 96 |
| 5. Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse der „Eigentümer- gemeinschaft“ | 96 |
| a) schuldrechtliche Vereinbarungen | 98 |
| b) Rücklage | 99 |
| c) Mietverträge | 100 |
| 6. Auswirkungen für die „Wohnungseigentümer“ | 101 |
| a) Verlust der Dinglichkeit des Nutzungsrechts | 102 |
| b) Am Anteil haftende Lasten (Pfandrechte, Dienstbarkeiten). | 102 |
| aa) Pfandrechte | 102 |
| bb) Persönliche Dienstbarkeiten | 103 |
| cc) Vorkaufsrechte | 105 |
| c) Sonstige Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer | 106 |
| aa) Auswirkungen auf Bestandverhältnisse an den „WE-Objekten“ | 106 |
| d) Weitere Folgen | 109 |
| 7. Nachträgliche Nichtigkeit | 110 |
| H. Zusammenfassung | 111 |
| III. Untergang | 115 |
| A. Gegenstand des Wohnungseigentums | 115 |
| B. Untergang | 116 |
| C. Endgültiges Feststehen | 117 |
| 1. Rechtliche Hindernisse | 117 |
| 2. Aufgabe des Errichtungswillens | 118 |
| a) Rechtsnatur der Aufgabe des Errichtungswillens | 118 |
| b) Schriftform? | 119 |
| D. Wirtschaftliche Wiederherstellbarkeit | 120 |

| | |
|---|-----|
| E. Untergangsarten | 123 |
| 1. Untergang der Baulichkeit oder von Teilen davon | 123 |
| a) Beschlussfassung nach § 29 WEG | 123 |
| b) Erweiterte Anfechtungsmöglichkeiten – § 29 Abs 2–4 WEG | 124 |
| aa) Mangelnde Deckung in der Rücklage | 124 |
| bb) Übermäßige Beeinträchtigung einzelner Miteigentümer | 126 |
| cc) Kostenübernahme (abweichende Kostentragsregelung nach § 32 WEG)..... | 127 |
| dd) „Sackgasse“ bei Übersteigen der Wirtschaftlichkeitsgrenze ... | 128 |
| c) Von Anfang an unterbliebene Errichtung (Pflicht zur erstmaligen Herstellung?) | 130 |
| 2. Untergang der Liegenschaft (Grundstück) | 131 |
| F. Folgen | 134 |
| 1. „Erlöschen von Wohnungseigentum“ | 134 |
| a) Erlöschen sämtlichen Wohnungseigentums? | 134 |
| b) Auswirkungen auf den Grundbuchsstand | 136 |
| 2. „Ruhens“ des Wohnungseigentums bis zum Wiederaufbau? | 138 |
| 3. Aufteilung von zustehenden Versicherungsleistungen | 139 |
| 4. „Zwangsaufteilung“ der Anteile ohne Nutzungsobjekt? | 140 |
| 5. Besondere Konsequenzen bei Untergang sämtlicher WE- Gegenstände | 140 |
| a) Umdeutung in Benützungsvereinbarungen | 140 |
| b) Teilungsklage | 141 |
| c) Löschung im Grundbuch | 141 |
| d) Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse | 141 |
| aa) Bestandverhältnisse | 142 |
| bb) Pfandrechte | 142 |
| e) Weitere Auswirkungen | 143 |
| 6. Untergang der kompletten Liegenschaft | 143 |
| G. Sanierung eines Teiluntergangs | 143 |
| H. Zusammenfassung | 146 |
| IV. Verzicht | 149 |
| A. Verzicht auf Wohnungseigentum | 149 |
| B. zulässige Verzihtsarten | 149 |
| 1. Gesamtverzicht (Verzicht auf sämtliches Wohnungseigentum) | 151 |
| 2. Einzelverzicht | 152 |
| C. Einseitige Erklärung oder schriftliche Vereinbarung? | 153 |
| D. Zustimmung der Buchberechtigten | 153 |
| E. Dereliktion | 155 |
| 1. Die Dereliktion im allgemeinen Eigentumsrecht | 155 |
| a) Preisgabe von Grundstücken? | 155 |
| b) Hindernis Reallast? | 157 |
| 2. Aneignung | 158 |
| 3. Dereliktion von Wohnungseigentum | 159 |
| 4. Zur Dereliktion von Miteigentum | 160 |
| a) Die Entscheidung des OGH vom 25.8. 2011, 5 Ob 105/11v | 161 |
| aa) § 830 ABGB als „einzigter Weg“ | 161 |
| bb) aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis sich ergebende Treuepflichten | 162 |
| cc) gemeinsame Tragung der Lasten | 163 |

| | |
|---|-----|
| dd) keine einseitige Auflösung mehrseitiger privatrechtlicher Verpflichtungen | 164 |
| b) Unterschiedliche Behandlung von Alleineigentum und Miteigentum? | 164 |
| c) Erwägungen zur Berücksichtigung „berechtigter Interessen“ der übrigen Miteigentümer | 165 |
| d) Konsequenzen einer Dereliktion | 166 |
| aa) Konsequenzen bei Zulässigkeit der Dereliktion von Miteigentumsanteilen | 166 |
| bb) Konsequenzen bei Unzulässigkeit der Dereliktion von Miteigentumsanteilen | 168 |
| e) Ergebnis zur Dereliktion von schlichtem Miteigentum | 168 |
| F. Folgen eines Verzichts auf Wohnungseigentum | 169 |
| 1. Gesamtverzicht | 169 |
| 2. Einzelverzicht | 170 |
| a) Widmungsänderung | 170 |
| b) Neufestsetzung der Nutzwerte | 170 |
| c) Durchführung im Grundbuch | 171 |
| G. Zusammenfassung | 171 |
| V. Zeitablauf (Bedingungseintritt) | 173 |
| A. Bedingtes und befristetes Eigentum | 173 |
| 1. Umfang | 173 |
| a) Bedingtes Eigentum | 174 |
| b) Zeitlich beschränktes (befristetes) Eigentum („Besitznachfolge- rechte“) | 174 |
| c) Anwartschaften auf künftige Rechte („time-sharing“, „betagtes Eigentum“) | 175 |
| 2. Rechtsfolgen | 175 |
| 3. Verbücherung | 176 |
| B. „Sonderform“ Baurecht | 178 |
| C. Baurechts-Wohnungseigentum | 178 |
| 1. Beendigung von Baurechtswohnungseigentum | 178 |
| a) durch Zeitablauf | 179 |
| b) Vereinigung | 179 |
| c) Verwirkung | 180 |
| d) Kündigung | 180 |
| e) Verjährung | 180 |
| f) Verzicht | 180 |
| g) Enteignung | 181 |
| h) Untergang | 181 |
| i) Nichtigkeit | 181 |
| 2. Wertsteigerung – Wertminderung? | 181 |
| D. Superädifikats-Wohnungseigentum? | 182 |
| E. Bedingtes und befristetes Wohnungseigentum? | 182 |
| 1. Bedingung oder Befristung einzelner Wohnungseigentumsrechte ... | 183 |
| 2. Bedingung oder Befristung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte .. | 183 |
| F. Folgen | 184 |
| 1. Befristung/Bedingung einzelnen Wohnungseigentums | 184 |
| 2. Befristung/Bedingung sämtlichen Wohnungseigentums | 185 |
| 3. Baurechtswohnungseigentum | 186 |
| G. Zusammenfassung | 186 |

| | |
|---|------------|
| VI. Enteignung | 188 |
| A. geschichtliche Entstehung | 188 |
| B. Spezialgesetzliche Regelungen | 188 |
| C. Auswirkungen auf Wohnungseigentum | 189 |
| D. Wiederaufleben des Eigentums des Enteigneten wegen Zweckver- fehlung? | 190 |
| E. Zusammenfassung | 193 |
| VII. Vereinigung | 194 |
| VIII. Ausschluss | 194 |
| 4. Kapitel. Zusammenschau und Resümee | 197 |
| 5. Kapitel. Lösungsvorschläge und Vorschläge de lege ferenda | 203 |
| I. Verzicht | 203 |
| II. Nichtigkeit | 204 |
| A. Zubehör-Wohnungseigentum | 204 |
| B. Widmung | 204 |
| 1. Schriftlichkeitserfordernis | 204 |
| 2. Umgang mit nichtigen Widmungsteilen | 205 |
| 3. Instrument zum Umgang mit nichtigen Widmungsteilen | 206 |
| C. Ausschließlichkeit des WE-Objekts | 208 |
| D. Überlegungen für den Wohnungseigentumsvertrag (Vertragsgestaltung) | 208 |
| E. Anregung für Fruchtgenussvereinbarungen | 210 |
| III. Untergang | 211 |
| IV. Gesamtbetrachtung und Zukunftsperspektive | 212 |
| Judikatur | 215 |
| Stichwortverzeichnis | 227 |