

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort.....	5
Abkürzungsverzeichnis.....	19
Der Autor	20

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM..... 21

Was regelt das WEG 2002?	21
---------------------------------------	-----------

GRUNDBEGRIFFE 23

1. Wohnungseigentum	23
2. Vorläufiges Wohnungseigentum	23
3. Miteigentum.....	24
4. Wohnungseigentumsobjekte.....	24
5. Wohnung.....	25
6. Sonstige selbständige Räumlichkeit	25
7. Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug.....	26
8. Zubehör-Wohnungseigentum	27
9. Allgemeine Teile der Liegenschaft.....	28
10. Wohnungseigentümer	28
11. Eigentümergemeinschaft	28
12. Wohnungseigentumsbewerber.....	29
13. Wohnungseigentumsorganisator.....	29
14. Miteigentumsbewerber	30
15. Nutzfläche.....	30
16. Nutzwert	31
17. Mindestanteil	31
18. Eigentümerpartnerschaft.....	32
19. Bauträgervertrag	32

BEGRÜNDUNG UND ERWERB VON WOHNUNGSEIGENTUM 35

Wer kann Wohnungseigentum begründen oder erwerben?.....	35
--	-----------

Grundsatz: 1 Person – 1 Wohnungseigentumsobjekt.....	35
---	-----------

Woran kann Wohnungseigentum begründet oder erworben werden?	36
1. Selbständige Wohnungen, auch Substandardwohnungen	36
2. Reihenhäuser	37
3. Sonstige selbständige Räumlichkeiten	37
4. Kfz-Abstellplätze	37
5. Zubehör zu selbständigem Wohnungseigentum	37
6. Baurechtswohnungseigentum	38
Woran kann Wohnungseigentum nicht begründet oder erworben werden?	39
Wie kann Wohnungseigentum begründet werden?	40
1. Schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer	40
2. Übertragung des Mindestanteiles, erforderliche Urkunden	41
3. Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages	42
4. Wohnungseigentum im Teilungsverfahren	44
5. Wohnungseigentum durch Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens	44
6. Vorläufiges Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	44
7. Keine „teilweise“ Begründung von Wohnungseigentum	45
8. Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen	45
9. Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft	46
10. Erleichterung bei der Begründung von Wohnungseigentum	46
Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis	47
1. Wer ist Vermieter?	47
2. Ausfallhaftung der Eigentümergemeinschaft	48
3. Ansprüche des Hauptmieters	48
4. ACHTUNG: Vorsicht bei Kündigung!	49
Erwerb des Wohnungseigentums	50
1. Wer kann Wohnungseigentum erwerben?	50
2. Wohnungseigentum an Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug	50
3. Wie wird Wohnungseigentum erworben?	52

GRUNDLAGEN FÜR DIE EINVERLEIBUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS	55
1. Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch	55
2. Begründung von Wohnungseigentum aufgrund der Baupläne	56
3. Weitere erforderliche Urkunden	56
4. Eintragung im Rang der Anmerkung	57
5. Übertragung von Wohnungseigentum	58
6. Übertragung aller Rechte und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger	58
 NUTZFLÄCHE, NUTZWERT, MINDESTANTEIL	 59
Berechnung der Nutzfläche	59
Berechnung des Nutzwerts	59
1. Berechnung	59
2. Zuschläge	60
3. Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug	60
Ermittlung und Änderung der Nutzwerte	62
1. Erstermittlung der Nutzwerte durch Gutachter	62
2. Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht	62
3. Abweichung von früherer Festsetzung durch das Gericht	63
4. Änderung der Summe der Nutzwerte	63
5. Nutzwerte bei Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinander grenzender Wohnungseigentum- subjekte oder bei Übertragung von Zubehörobjekten	63
6. Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte	64
Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile	64
1. Recht zur Antragstellung	64
2. Ein-Jahres-Frist zur Antragstellung	65
3. Änderung der Miteigentumsanteile	66
Verbindung mit dem Mindestanteil	67
1. Untrennbare Verbindung zwischen Wohnungseigentum und Mindestanteil	67
2. Bücherliche Eintragungen	68
3. Zwangsversteigerung	68

Unteilbarkeit des Mindestanteils	68
1. Grundsatz: Der Mindestanteil ist unteilbar	68
2. Tod des Wohnungseigentümers.....	68
EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT	71
Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner	71
1. Geltung des ABGB	71
2. Jeder Partner – je ein halber Mindestanteil.....	72
3. Verbindung der Mindestanteile	72
4. Was darf ein Eigentümerpartner alleine nicht?	72
5. Was müssen die Eigentümerpartner gemeinsam tun?	72
6. Was darf ein Eigentümerpartner alleine?	73
7. Gleiche Belastung der Anteile der Eigentümerpartner	73
8. Zwangsvollstreckung bei Eigentümerpartnerschaft	74
9. Verkauf durch einen Partner	77
10. Haftung der Partner.....	77
11. Verfügungsrechte der Partner	77
12. Gemeinsame Mitwirkung in der Eigentümergemeinschaft	77
13. Teilungsklage der Eigentümerpartner.....	78
14. Sonstige Auflösung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden	79
Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	79
Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe	88
1. Einigung der Ehegatten.....	88
2. Aufrechterhaltung der Eigentümerpartnerschaft	88
3. Teilungsklage eines Ehegatten	88
4. Vorrang eherechtlicher Bestimmungen	89
NUTZUNG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE UND DER ALLGEMEINEN TEILE DER LIEGENSCHAFT	91
Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungs- eigentumsobjekts	91
1. Recht auf Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes.....	91
2. Recht auf Änderungen des Wohnungseigentumsobjektes.....	91

3.	Pflicht zur Wartung und Instandhaltung	100
4.	Pflicht zur Duldung des Betretens und Benützens.....	100
Benützungsregelung		101
1.	Schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer	101
2.	Gerichtliche Benützungsregelung.....	102
3.	Vorläufige Benützungsregelung	102
4.	Wechsel eines Wohnungseigentümers	103
5.	Benützungsregelung im Grundbuch	103
EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT, VERWALTER, VORZUGSPFANDRECHT		105
Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft ...		105
1.	Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft	105
2.	Zuständiges Gericht.....	105
3.	Haftung der Wohnungseigentümer.....	105
4.	Abtretung und Geltendmachung von Ansprüchen durch die Eigentümergeinschaft	106
5.	Vertretung der Eigentümergemeinschaft.....	108
6.	Exekutionsführung gegen die Eigentümergemeinschaft	109
7.	Ausfallhaftung der Wohnungseigentümer	109
Bestellung eines Verwalters		110
1.	Wer bestellt den Verwalter?	110
2.	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?.....	111
3.	Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch	111
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters		112
1.	Pflichten des Verwalters	112
2.	Rechte des Verwalters	112
3.	Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau.....	113
4.	Pflicht zur ordentlichen und richtigen Abrechnung.....	114
5.	Besorgung des Energieausweises	114
6.	Transparenzgebot – Hinweispflicht des Verwalters bei Interessenkollision	115
7.	Transparenzgebot – Einholung von Angeboten	115
8.	Pflicht zur Mahnung und Klagsführung bei Rückständen.....	116
9.	Pflicht zur Führung von Anderkonten oder Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft	116
10.	Sonstige Verpflichtungen des Verwalters.....	117

11.	Pflicht zur Auskunfterteilung über den Verwaltungsvertrag und Stimmverhalten.....	118
12.	Folgen der Pflichtverletzung durch den Verwalter.....	118
	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	119
1.	Verwaltungsverträge auf unbestimmte Zeit.....	119
2.	Verwaltungsverträge auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit.....	119
3.	Vorzeitige Kündigung oder Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	120
4.	Löschung des Verwalters im Grundbuch	120
5.	Zwingendes Recht	121
6.	Stillschweigende Verlängerung des Verwaltungsvertrages.....	121
	Eigentümerversammlungen	122
1.	Bestellung eines Eigentümerversammlungsleiters	122
2.	Vertretungsrecht des Eigentümerversammlungsleiters	122
3.	Dauer der Bestellung des Eigentümerversammlungsleiters	124
4.	Pflichten und Rechte des Eigentümerversammlungsleiters.....	124
5.	Ersichtlichmachung im Grundbuch	125
	Vorläufiger Verwalter	125
1.	Bestellung eines vorläufigen Verwalters	125
2.	Zustellbevollmächtigter bis zur Bestellung	125
3.	Dauer der Vertretungsbefugnis.....	125
	Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft	126
1.	Willensbildung der Eigentümergemeinschaft.....	126
2.	Wirksamkeit eines Beschlusses	126
3.	Ausübung der Rechte der Wohnungseigentümer-Vertretung..	127
4.	Kein Stimmrecht bei Interessenkollision.....	128
5.	Mehrheitsbildung.....	128
6.	Bekanntmachung von Beschlüssen.....	128
7.	Anfechtung von Beschlüssen.....	129
8.	Sanierung nicht rechtswirksamer Beschlüsse	131
9.	Anfechtung faktischer Verwaltungshandlungen.....	131
10.	Entfernung eines Anschlages zur Bekanntmachung eines Beschlusses	132
11.	Dringende Erhaltungsarbeiten ohne Beschluss	133
12.	Zwingendes Recht	133
	Eigentümerversammlung	133

1.	Mindestrhythmus für Eigentüerversammlung	133
2.	Tag und Zeitpunkt der Eigentüerversammlung	134
3.	„Außerordentliche“ Eigentüerversammlung	134
4.	Initiative eines einzelnen Wohnungseigentümers	135
5.	Ladung und Tagesordnung zur Eigentüerversammlung	135
6.	Protokollführung und Verständigung durch den Verwalter	135
7.	Vervollständigung eines Beschlusses durch den Verwalter	136
Gemeinschaftsordnung		137
1.	Beschlussfassung über die Gemeinschaftsordnung	137
2.	Die Gemeinschaftsordnung ist „wechselfest“	138
3.	Gemeinschaftsordnung im Grundbuch	138
Gesetzliches Vorzugspfandrecht		139
1.	Wofür besteht das gesetzliche Vorzugspfandrecht?	139
2.	Geltendmachung des Vorzugspfandrechts	139
3.	Vorzugspfandrecht und Zwangsversteigerung	140
4.	Vorzugspfandrecht und Konkurs	140
VERWALTUNG DER LIEGENSCHAFT		141
Ordentliche Verwaltung		141
1.	Wer entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung?	141
2.	Was sind Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung?	141
3.	Anfechtung von Beschlüssen	145
4.	Kündigung von Mietverträgen über Kfz-Abstellplätze	145
Außerordentliche Verwaltung		147
1.	Was sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung und wer entscheidet darüber?	146
2.	Anfechtung von Beschlüssen	148
3.	Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses	149
4.	Keine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses	149
5.	Keine Aufhebung des Beschlusses – finanzielle Entschädigung	150
6.	In welchen Fällen ist Einstimmigkeit erforderlich?	150
7.	Beschränkung des Verwalters	151
Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers		151
1.	Recht zur Antragstellung	151

2.	Antrag gegen Mehrheitseigentümer	153
3.	Meldepflicht des Wohnungseigentümers.....	154
	Rücklage	155
1.	Verpflichtung zur Bildung einer Rücklage	155
2.	Verwendung der Rücklage	156
3.	Eigenkonto oder Anderkonto.....	156
4.	Rücklage bei Beendigung eines Verwaltungsvertrages.....	156
5.	Bildung gesonderter Rücklagen.....	157
	Aufteilung der Aufwendungen	158
1.	Aufteilung nach Anteilen.....	158
2.	Abweichende Vereinbarungen.....	159
3.	Verbrauchsabhängige Aufwendungen.....	159
4.	Zuordenbare Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen.....	161
5.	Änderung des Aufteilungsschlüssels durch das Gericht.....	161
6.	Änderung der Abrechnungseinheit durch das Gericht.....	161
7.	Wechsel eines Wohnungseigentümers	162
8.	Abweichende Aufteilungsschlüssel im Grundbuch.....	162
9.	Fälligkeit von Vorauszahlungen	162
10.	Umsatzsteuer.....	163
	Verteilung der Erträge	163
1.	Erträge aus Wohnungseigentumsobjekten	163
2.	Erträge aus allgemeinen Teilen	163
3.	Sonderregelung, wenn nur ein Teil der Miteigentümer die Kosten für die Errichtung allgemeiner Teile trägt	163
4.	Zwingendes Recht	164
	Abrechnung	164
1.	Pflicht zur Abrechnung	164
2.	Abrechnungsperiode	165
3.	Verletzung der Abrechnungspflicht.....	166
4.	Ausgleich von Differenzen	167
5.	ÖNORMEN zur Abrechnung	167
	BEENDIGUNG VON WOHNUNGS- UND MITEIGENTUM	169
	Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums	169
1.	Erlöschen des Wohnungseigentums	169

2.	Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft.....	169
	Ausschließung von Wohnungseigentümern	170
1.	Voraussetzungen des Ausschlusses – Klage.....	170
2.	Vorgangsweise bei strittiger Zahlungspflicht	171
3.	Dem Wohnungseigentümer zurechenbare Personen	171
4.	Anmerkung der Ausschlussklage im Grundbuch	172
5.	Ausschlussklage durch einzelnen Miteigentümer	172
6.	Vom Kauf des versteigerten Anteils ausgeschlossene Personen.....	173
	SCHUTZ DES WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBERS	175
	Annahmeverbot und Ansprüche des Wohnungs- eigentumsbewerbers	175
1.	Fälligkeit von Zahlungen	175
2.	Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers nach Zahlung.....	176
3.	Pflichten der Wohnungseigentumsorganisatoren	177
4.	Verpflichtung zur Übergabe eines Gutachtens bei älteren Häusern	177
5.	„Vorgezogene“ Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers in der „Vorphase“ der Wohnungseigentumsbegründung	179
6.	Zwingendes Recht	180
	Rechtsunwirksame Vereinbarungen	181
1.	Welche Vereinbarungen sind rechtsunwirksam?.....	181
2.	Wirkung gegenüber Dritten	182
	Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations	183
	Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentums- bewerbers	183
1.	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung	183
2.	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum	184
3.	„Wohnungseigentum in Vorbereitung“	185
4.	Wirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum	186
5.	Erforderliche Zustimmungen bei der Löschung von Anmerkungen	186
	Zustimmung zur Nachfinanzierung	187

1.	Verpflichtung zur Nachfinanzierung.....	187
2.	Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisations – Entscheidung des Wohnungseigentumsbewerbers	188
Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum		
1.	Antrag des Treuhänders.....	188
2.	Rechtswirkungen der Anmerkung	189
3.	Löschung der Anmerkung	189
4.	Antrag des Bauträgers.....	190
5.	Wirkung der Anmerkung aufgrund eines Antrags des Bauträgers	190
6.	Löschung der Anmerkung aufgrund eines Antrags des Bauträgers	190
Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts.....		
1.	Klage des Wohnungseigentumsbewerbers	191
2.	Ausnahmsweise Begründung von Wohnungseigentum an nur einem Objekt.....	191
3.	Klagsführung, wenn Nutzwerte noch nicht bekannt sind.....	191
4.	Anmerkung der Klage im Grundbuch	192
5.	Wirkung der Anmerkungen bei Zwangs- versteigerung oder Verwertung der Liegenschaft.....	193
6.	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum trotz Klage	193
Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz		
VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM DES ALLEINEIGENTÜMERS		
Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum		
1.	Begründung durch Alleineigentümer	195
2.	Inhalt des Wohnungseigentumsstatuts.....	195
3.	Vorläufiges Wohnungseigentum nur an der gesamten Liegenschaft.....	196
4.	Begründung durch Einverleibung im Grundbuch.....	196
Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge..		
Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte		
Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum		

Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	199
1. Festlegungen, an die spätere Wohnungseigentümer nicht gebunden sind	199
2. Unwirksamkeit von Festlegungen bei „Naheverhältnis“	201
Rechte von Miteigentumsbewerbern	202
Übergehen in Wohnungseigentum	202
VERFAHRENS- UND GEBÜHRENRECHTLICHE BESTIMMUNGEN	205
Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren	205
1. Angelegenheiten im Außerstreitverfahren.....	205
2. Anzuwendende Verfahrensvorschriften	207
3. Vertretung in diesen Verfahren	208
4. Verfahren vor Schlichtungsstellen.....	209
Gerichtsgebühren	209
INTERNET-LINKS	210
STICHWORTVERZEICHNIS	211