

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XIX
I. Was ist Wohnungseigentum	1
II. Woran kann Wohnungseigentum begründet werden (Wohnungseigentumsobjekte)	5
A. Wohnung	5
B. Sonstige selbständige Räumlichkeit	8
C. Kfz-Abstellplatz	9
III. Zubehör-Wohnungseigentum	13
IV. Allgemeine Teile der Liegenschaft	16
V. Nichtigkeit des Wohnungseigentums	20
VI. Personen, die am Wohnungseigentum beteiligt sind	22
A. Wohnungseigentümer	22
B. Wohnungseigentumsbewerber	23
C. Miteigentumsbewerber	24
D. Wohnungseigentumsorganisator	24
E. Eigentümergemeinschaft	25
F. Verwalter	25
G. Eigentümervertreter	25
H. Eigentümerpartnerschaft	26
I. Fruchtnießer	26
VII. Begründung von Wohnungseigentum	28
A. Wohnungseigentumsvertrag	29
B. Gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43	29
C. Teilungsurteil	29
1. Der Teilungskläger begehrt bereits in der Klage die Begründung von Wohnungseigentum	31

2.	Der Beklagte beantragt die WE-Begründung	32
3.	WE-Begründung durch Teilungsurteil, Zuteilung der Einheiten im Exekutionsverfahren	33
D.	Gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse	33
VIII.	Erwerb des Wohnungseigentums	35
A.	Erwerb des Wohnungseigentums am Kfz-Abstellplatz	37
1.	Personenkreis	37
2.	Zeitliche Voraussetzung	38
3.	Zahl der Abstellplätze	38
4.	Besucherparkplätze	40
B.	Erwerb des Wohnungseigentums am Zubehör	41
IX.	Festsetzung der Nutzwerte	43
A.	Nutzwert	43
1.	Berechnung des Nutzwerts	43
2.	Nutzfläche	43
3.	Zuschläge und Abstriche	44
4.	Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes	46
B.	Festsetzung der Nutzwerte	46
1.	Nutzwertfestsetzung durch Sachverständige	46
2.	Nutzwertfestsetzung durch das Gericht	46
a.	Korrektur des Nutzwertgutachtens	47
b.	Änderungen nach der Nutzwertermittlung	48
3.	Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte	50
4.	Antragsteller	50
5.	Übertragung und Übernahme der Miteigentumsanteile	51
6.	Berichtigung der Anteile	52
7.	Entgelt	53
8.	Kosten	54
X.	Eigentümerpartnerschaft	55
A.	Begründung der Eigentümerpartnerschaft	55
B.	Wirkungen der Eigentümerpartnerschaft	56
C.	Haftung und Verfügung	56
D.	Mitwirkungsbefugnis	56
E.	Zwangsvollstreckung und Insolvenz	57
F.	Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft	58
G.	Eigentümerpartnerschaft bei Auflösung der Ehe	59
H.	Tod eines Partners	60
1.	Gesetzlicher Übergang	60
2.	Verzicht des überlebenden Partners	62
3.	Vereinbarung des überlebenden Partners mit den Erben	62

4.	Vereinbarte Nachfolge	63
5.	Rechtsstellung des überlebenden Partners	63
6.	Aufhebungsklage	64
7.	Auslandsbezug	64
XI.	Eigentümergeinschaft	65
A.	Handlungsbereich der Eigentümergeinschaft	65
1.	Verwaltung	65
2.	Gemeinschaftsbezogene Angelegenheiten	66
3.	Verwaltung „nach innen“	66
4.	Verwaltung „nach außen“	67
5.	Verwaltung „dem Verwalter gegenüber“	67
6.	Deliktische Haftung	67
7.	Gewährleistung für Mängel an allgemeinen Teilen	67
8.	Abtretung von Ansprüchen	68
B.	Vertretung der Eigentümergeinschaft	71
1.	Liegenschaft mit Verwalter	71
2.	Liegenschaft ohne Verwalter	72
C.	Klagen für und gegen die Eigentümergeinschaft	72
D.	Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten der Eigentümergeinschaft	72
XII.	Der Verwalter	73
A.	Kein Verwalter – Selbstverwaltung – Fremdverwaltung	73
B.	Person des Verwalters	75
C.	Bestellung des Verwalters	75
D.	Bestellung – Vertrag	76
E.	Dauer des Verwaltungsvertrages	76
F.	Eintragung in das Grundbuch	76
G.	Aufgaben und Pflichten des Verwalters	77
1.	Vorausschau	79
2.	Inkasso	79
3.	Kontoführung	80
4.	Durchführung von Erhaltungsarbeiten	81
5.	Konkurrenzangebote einholen	81
6.	Darlehensaufnahme	81
7.	Versicherung	82
8.	Betreuung allgemeiner Teile der Liegenschaft	82
9.	Abrechnung	82
10.	Vermietung allgemeiner Teile	82
11.	Offenlegung eines Naheverhältnisses	83
12.	Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung	83
13.	Abwicklung der Beschlussfassung	83
14.	Energieausweis	83
15.	Auskunftspflicht	84

16.	Administrative Hilfestellung	84
17.	Parteistellung	85
18.	Verschwiegenheitspflicht	85
19.	Pflichten bei Verwalterwechsel	85
H.	Der Verwalter ist Vertreter der Eigentümergemeinschaft	85
I.	Rechte des Verwalters	87
1.	Recht der Alleinvertretung	88
2.	Weigerungsrecht bei gesetzwidrigen Weisungen	88
3.	Parteistellung im Verfahren	89
4.	Anspruch auf Entgelt	89
J.	Haftung des Verwalters	90
K.	Auflösung des Verwaltungsvertrages	91
1.	Ordentliche Kündigung	91
2.	Kündigung aus wichtigen Gründen durch die Eigentümergeinschaft	93
3.	Gerichtliche Enthebung wegen grober Pflichtverletzung	93
L.	Löschung im Grundbuch	94
XIII.	Vorläufiger Verwalter	95
XIV.	Eigentümerversammlung	98
A.	Einberufung	98
1.	Einberufung durch den Verwalter alle zwei Jahre	98
2.	Einberufung durch den Verwalter auf Verlangen	99
3.	Einberufung durch den Wohnungseigentümer	100
B.	Zeitpunkt	101
C.	Einladung	102
D.	Tagesordnung	102
E.	Protokoll	103
F.	Zustellung des Protokolls	105
G.	Rechtsbelehrung	105
H.	Additives Verfahren	106
XV.	Beschlüsse	108
A.	Gegenstand	108
B.	Information	110
C.	Abstimmung	111
1.	Schriftlich	111
2.	Mündlich	111
3.	Eigentümerversammlung	111
4.	Additives Verfahren	112

D.	Abstimmungsberechtigte	112
E.	Bindung an die abgegebene Stimme	113
F.	Ermitteln der Mehrheit	114
G.	Ergebnis – Verständigung	115
H.	Rechtsbelehrung	115
I.	Anfechtung des Beschlusses	115
1.	Beschlussgegenstand	116
2.	Nichtiger Beschluss – anfechtbarer Beschluss	116
3.	Anfechtungsgrund	117
a.	Formelle Mängel	118
b.	Gesetzwidrigkeit	118
c.	Fehlen der Mehrheit	119
d.	Inhaltliche Überprüfung des Beschlusses	119
4.	Anfechtungsfrist	119
a.	1 Monat	119
b.	3 bzw 6 Monate	120
c.	Unbefristet	120
5.	Anfechtung durch Antrag – Klage	120
6.	Wirkung der Anfechtung	121
7.	Wirkung der Nichtanfechtung	122
8.	neuerlicher Beschluss	123
 XVI. Eigentümerversammlung		 126
A.	Eigentümerversammlung ist nicht gleich Haussprecher	126
B.	Aufgabenbereich	127
C.	Bestellung und Dauer	128
D.	Eintragung in das Grundbuch	129
E.	Entgelt	129
F.	Haftung	130
 XVII. Gemeinschaftsordnung		 131
 XVIII. Verwaltung der Liegenschaft		 134
A.	Abgrenzung zu anderen Bereichen	134
1.	Verwaltung und Verfügung	134
2.	Verwaltung und Änderung	136
3.	Verwaltung und Benützungsregelung	136
4.	Verwaltung und deliktische Haftung	137
B.	Ordentliche/Außerordentliche Verwaltung	137
C.	Ordentliche Verwaltung	139
D.	Außerordentliche Verwaltung	142
E.	Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers bei der Verwaltung	144
F.	Schutz der Minderheit gegen den Mehrheitseigentümer	147

XIX. Erhaltung	149
A. Erhaltung des WE-Objekts	150
B. Erhaltung des WE-Objekts durch die Eigentümergemeinschaft	153
C. Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft	154
D. Erhaltung von Teilen, die durch Änderungen geschaffen wurden	157
E. Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers	157
F. Durchsetzung der Erhaltungspflicht	158
G. Beeinträchtigungen durch Erhaltungsarbeiten	158
XX. Rücklage	160
A. Pflicht zur Rücklagenbildung	160
B. Höhe der Rücklage	160
C. Fälligkeit der Beiträge	161
D. Verwendungszweck	161
E. Rücklagenkonto	162
F. Gesonderte Rücklagen	162
G. Abrechnung und Herausgabe der Rücklage	162
XXI. Aufwendungen	164
A. Was sind Aufwendungen	164
XXII. Aufteilung der Aufwendungen	167
A. Gesetzliche Aufteilung	167
1. „normale“ Aufteilung	167
2. Aufteilung bei Bestehen eines Mietverhältnisses	167
B. Vereinbarte Aufteilung	169
1. abweichender Aufteilungsschlüssel	169
2. abweichende Abrechnungseinheit	171
3. abweichende Abstimmungseinheit	171
C. Beschlossene Aufteilung	171
D. Aufteilung der Energiekosten von Gemeinschaftsanlagen	173
E. Gerichtlich festgesetzte Aufteilung	174
1. abweichender Aufteilungsschlüssel	174
2. abweichende Abrechnungseinheit	174
3. abweichende Abstimmungseinheit	175
F. Eintragung in das Grundbuch	176
G. Abweichende Aufteilung bei Eigentümerwechsel	176
H. Umsatzsteuer	176
I. Fälligkeit der Vorauszahlungen	177

XXIII. Einnahmen	178
A. Abweichende Verteilung	179
B. Regelung im Mischhaus	180
XXIV. Vorausschau	181
A. Zweck der Vorausschau	181
B. Inhalt der Vorausschau	181
C. Zustellung	182
XXV. Abrechnung	183
A. Ordentliche und richtige Abrechnung	183
B. Einsichtnahme in die Belege	184
C. Unrichtige Abrechnung	185
D. Durchsetzung der Abrechnung	185
E. Guthaben – Nachzahlung	186
F. Verjährung des Abrechnungsanspruchs	187
G. Abrechnungsperiode	187
H. Mieterabrechnung	187
XXVI. Heizkostenabrechnung	189
A. Geltungsbereich	189
B. Ausstattung mit Messgeräten	189
C. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten	190
D. Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	190
E. Ermittlung (Ablesung und Schätzung) der Heizkosten	191
F. Abrechnung	191
G. Genehmigung der Abrechnung	193
H. Vorauszahlungen und Abrechnungsergebnis	193
I. Besondere Ausschlussfrist	193
J. Berichtigung der Abrechnung	193
K. Zwischenermittlung	193
L. Außerstreitverfahren	194
XXVII. Zahlungsrückstände des Wohnungseigentümers	195
A. Vorzugspfandrecht	196
B. Bedeutung der Sechsmonatsfrist	196
C. Welche Forderungen sind besichert	197
1. Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Wohnungseigentümer	197

2.	Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers ...	197
D.	Befriedigung durch das Vorzugspfandrecht	199
E.	Zahlungsrückstände bei Eigentümerwechsel	200
XXVIII.	Benützungsregelung	202
A.	Schriftliche Benützungsregelung	203
B.	Gerichtliche Benützungsregelung	204
C.	Gerichtliche Abänderung einer bestehenden Benützungsregelung	205
D.	Vorläufige Benützungsregelung	205
E.	Eintragung in das Grundbuch	205
F.	Bindung des Rechtsnachfolgers an bestehende Benützungsregelungen	206
G.	Abgrenzung von anderen Regelungen	207
1.	Hausordnung	207
2.	Gemeinschaftsordnung	208
3.	Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft	208
4.	Faktische Gebrauchsregelung	208
XXIX.	Änderungen	209
A.	Arten der Änderungen	210
1.	Bauliche Änderungen	210
2.	Widmungsänderungen	212
a.	Widmungsänderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft	214
b.	Widmungsänderungen des WE-Objekts	215
B.	Änderung – Zustimmung oder Beschlussfassung	216
1.	Änderungen, die keiner Zustimmung bedürfen	216
2.	Änderungen, die der Zustimmung bedürfen	217
3.	Änderungen, die der Beschlussfassung unterliegen	218
4.	Änderungen, die der (schriftlichen) Vereinbarung aller Wohnungseigentümer bedürfen	218
C.	Änderungen des WE-Objekts (bauliche Änderungen und Widmungsänderungen)	218
1.	Änderungen, die nur und ausschließlich das WE-Objekt betreffen	219
2.	Änderungen des WE-Objekts mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile	220
3.	Änderungen des WE-Objekts mit Inanspruchnahme anderer WE-Objekte	223
4.	Änderungen im Bestand benachbarter WE-Objekte	224
D.	Durchsetzung der Zustimmung	225
1.	Zustimmung im Umlaufverfahren	225
2.	Zustimmung durch das Gericht	227
3.	Eigenmächtige Änderungen ohne Zustimmung	228
E.	Änderungen allgemeiner Teile	230
1.	Änderung ist Erhaltungsmaßnahme	230

2.	Änderung ist Verbesserungsmaßnahme oder sonstige Maßnahme	230
3.	Änderung ist Benützungregelung	232
4.	Beispiele von Änderungen im Rahmen der Erhaltung/außerordentlichen Verwaltung/Benützungregelung	232
XXX.	Miete und Wohnungseigentum	235
A.	Vermietung des WE-Objekts	235
1.	Rechtsbeziehung Wohnungseigentümer – Mieter	236
2.	Rechtsbeziehung Eigentümergemeinschaft – Mieter	239
B.	Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft	240
C.	Sonderregelungen für Abstellplätze	241
XXXI.	Ausschließung von Wohnungseigentümern	244
A.	Pflichtverletzung	244
B.	Nachteiliger Gebrauch	245
C.	Unleidliches Verhalten und strafbare Handlung	245
D.	Klage der Mehrheit	246
E.	Klagsanmerkung im Grundbuch	247
F.	Versteigerung	247
G.	Klage des einzelnen Wohnungseigentümers	247
XXXII.	Beendigung von Wohnungseigentum	248
A.	Untergang des WE-Gegenstands	248
B.	Verzicht	249
C.	Aufhebung – Neubegründung	249
D.	Liegenschaftsteilung	250
XXXIII.	Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers	251
A.	Grundbücherliche Sicherungen	251
1.	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum	251
2.	Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung	253
3.	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung	253
4.	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	253
B.	Schutz des WE-Bewerbers bei Insolvenz	254
C.	Ansprüche des WE-Bewerbers	255
1.	Anspruch auf Übergabe des WE-Objekts	255
2.	Anspruch auf Urkundenerrichtung und Antragstellung	255
3.	Anspruch auf Erklärungen und Namhaftmachung durch den WE-Organisator	255

4.	Gutachten über den Bauzustand	255
5.	Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts	256
D.	Rechtsunwirksame Vereinbarungen	257
1.	Von Wohnungseigentumsorganisations vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte	257
2.	Vereinbarungen oder Vorbehalte über die Vergabe oder Durchführung von künftigen Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art	257
3.	Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederverkaufsrechte	258
4.	Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918–924, 932, 933, 933 a und 934 ABGB zustehenden Rechte	258
5.	Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder	258
E.	Zustimmung zur Nachfinanzierung bei Kostensteigerungen	258
F.	Rücktritt des WE-Organisators	258
XXXIV.	Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	260
A.	Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	260
B.	Vorläufiges WE am Kfz-Abstellplatz	261
C.	Nutzwertfestsetzung	262
D.	Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum	262
E.	Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	262
F.	Übergehen in Wohnungseigentum	263
XXXV.	Gerichtsverfahren	264
A.	Außerstreitiges Verfahren	264
B.	Streitiges Verfahren	267
C.	Angelegenheiten im Außerstreitverfahren	267
D.	Angelegenheiten im streitigen Verfahren	273
E.	Außerstreitiges oder Streitiges Verfahren?	279
	Stichwortverzeichnis	281