

# Inhaltsverzeichnis

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Vorwort zur zweiten Auflage ..... | III  |
| Abkürzungsverzeichnis .....       | XIII |

## I. Begriffsbestimmungen WEG 2002 samt Erläuterungen

|   |    |
|---|----|
| A. Begriffsbestimmungen .....   | 1  |
| 1. Wohnungseigentum .....   | 1  |
| 2. Vorläufiges Wohnungseigentum .....                                   | 1  |
| 3. Wohnungseigentumsobjekte .....                                       | 1  |
| 4. Wohnung .....  | 2  |
| 5. Sonstige selbständige Räumlichkeit .....                             | 2  |
| 6. Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug .....                             | 2  |
| 7. Zubehör-Wohnungseigentum .....                                       | 4  |
| 8. Allgemeine Teile der Liegenschaft .....                              | 4  |
| 9. Wohnungseigentümer .....   | 5  |
| 10. Wohnungseigentumsbewerber .....                                     | 5  |
| 11. Wohnungseigentumsorganisator .....                                  | 5  |
| 12. Miteigentumsbewerber .....  | 5  |
| 13. Nutzfläche .....  | 5  |
| 14. Nutzwert .....  | 6  |
| 15. Mindestanteil .....   | 6  |
| 16. Eigentümerpartnerschaft .....                                       | 6  |
| B. Grundlagen für die Begründung von Wohnungseigentum .....             | 6  |
| C. Erwerb des Wohnungseigentums .....                                   | 8  |
| 1. Eigentümerpartnerschaft .....  | 8  |
| 2. Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz .....                           | 9  |
| 3. Erwerb von Wohnungseigentum .....                                    | 10 |
| D. Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums .....         | 12 |
| E. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte .....                          | 12 |
| F. Änderung der Miteigentumsanteile .....                               | 14 |
| 1. § 10 Abs 3 und 4 (Anwendbarkeit bzw des § 136 BGB) .....             | 14 |
| G. Unteilbarkeit des Mindestanteils .....                               | 19 |
| H. Eigentümerpartnerschaft .....  | 19 |
| I. Benützungsberechtigung .....   | 20 |
| J. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümer-<br>gemeinschaft ..... | 20 |
| K. Bestellung eines Verwalters .....                                    | 21 |
| L. Auflösung des Verwaltungsvertrags .....                              | 22 |

|  |    |
|--|----|
| M. Eigentümerversammlungen   | 22 |
| N. Gemeinschaftsordnung  | 23 |
| O. Gesetzliches Vorzugspfandrecht  | 24 |
| P. Aufteilung der Aufwendungen   | 24 |
| Q. Verteilung der Erträge  | 25 |
| R. Abrechnung  | 25 |
| S. Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum                                    | 25 |
| T. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentums-<br>bewerbers              | 26 |
| 1. Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung                                     | 26 |
| 2. Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum                               | 27 |
| 3. Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung                      | 28 |
| 4. Aufschrift  | 29 |
| 5. Einverleibung von Eigentumsrecht und Wohnungseigentum<br>im Rang der Zusage | 29 |
| 6. Löschung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungs-<br>eigentum             | 30 |
| U. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungs-<br>eigentum      | 30 |
| V. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts                                 | 31 |
| W. Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers                          | 32 |
| 1. Rechte von Miteigentumsbewerbern  | 33 |
| 2. Übergehen in Wohnungseigentum   | 33 |
| X. Übergangsbestimmungen   | 33 |

## **II. Allgemeine Bestimmungen zu ERV-Grundbuchsansuchen (Erläuterungen der Tabellen)**

|  |    |
|--|----|
| A. ERV-Begehren Wohnungseigentum Eintragung<br>(NEU – Tabellen)  | 37 |
| B. Begründungstabelle  | 37 |
| C. Änderungstabelle  | 37 |
| D. Kombination von Begründungstabelle und Änderungstabelle       | 37 |
| E. Umwandlung  | 37 |
| 1. Begründung von Wohnungseigentum ohne Eigentums-<br>änderungen | 38 |
| 2. Begründung von Wohnungseigentum mit Eigentums-<br>änderungen  | 38 |
| 3. Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts                        | 38 |
| 4. Zusammenziehung von zwei WE-Objekten                          | 38 |
| 5. Änderung von Wohnungseigentum                                 | 39 |
| 6. Dachbodenausbau   | 39 |
| 7. Vorläufiges Wohnungseigentum                                  | 41 |
| 8. Begehren Umwandlung („Umwandlungstabelle“)                    | 41 |
| 9. Geschäftsregeln (Wohnungseigentum betreffend)                 | 41 |

### III. Vertragsmuster

|   |    |
|---|----|
| A. Begründung von Wohnungseigentum .....  | 45 |
| B. Erklärung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum .....   | 47 |
| C. Zustimmungserklärung eines Miteigentümers zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum .....   | 48 |
| D. Bestellungsurkunde des Bauträgers [Liegenschaftseigentümers] für eine Rangordnung für beabsichtigte Einräumung von WE für einen Treuhänder (§ 42 Abs 1 WEG 2002) ..... | 49 |
| E. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (Alleineigentümer verkauft Anteile zur Begründung von WE ab) .....  | 50 |
| F. Wohnungseigentumsvertrag (Dachbodenausbau) .....   | 54 |
| G. Einverleibung der Löschung von Wohnungseigentum, Abverkauf von Anteilen, Neubegründung von Wohnungseigentum .....  | 61 |
| H. Änderung der Mindestanteile, Änderung von WE-Objekten, teilweise Neubegründung von WE ua .....   | 74 |

### IV. Muster für Grundbuchsanträge

|   |     |
|---|-----|
| Allgemeine Bestimmungen für elektronische Anträge .....   | 83  |
| A. Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 .....  | 89  |
| B. Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 mit Zustimmung aller Miteigentümer .....   | 96  |
| C. Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentums-einräumung gem § 40 Abs 2 .....   | 101 |
| D. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders gem § 42 Abs 1 .....  | 105 |
| E. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum im Fall des § 7 Abs 6 Z 3 BTVG durch den Bauträger gem § 42 Abs 4 .....  | 109 |
| F. Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 im Rang einer unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 Abs 1 .....                          | 113 |
| G. Löschung einer Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 .....   | 117 |
| H. Löschung einer unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 Abs 1 WEG durch den Treuhänder .....   | 121 |
| I. Löschung der unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum durch den Bauträger (§ 7 Abs 6 Z 3 BTVG – § 42 Abs 4) mit Zustimmung von bereits eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbern ..... | 125 |

|   |     |
|---|-----|
| J. Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gem § 40 Abs 1 .....   | 129 |
| K. Löschung einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung<br>gem § 40 Abs 1 (vor Begründung von Wohnungseigentum) .....   | 133 |
| L. Löschung einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gem<br>§ 40 Abs 1 (nach Begründung von Wohnungseigentum nur von<br>einem Wohnungseigentümer = Teillöschung) .....   | 137 |
| M. Abverkauf von Anteilen vom Alleineigentümer samt Begründung<br>von Wohnungseigentum samt Eigentümerpartnerschaft (Verbin-<br>dung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3) .....   | 141 |
| N. Abverkauf von Anteilen vom Alleineigentümer (WE-Organisator)<br>samt Begründung von Wohnungseigentum, dem WE-Organisator<br>verbleiben eine Wohnung und mehrere Kfz-Abstellplätze .....  | 147 |
| O. Begründung von Wohnungseigentum durch Miteigentümer<br>(unter Teilung der Anteile ohne Veränderung der Anteile<br>insgesamt) .....   | 155 |
| P. Begründung von Wohnungseigentum durch Miteigentümer (unter<br>„Verschiebung“ von Anteilen) .....   | 159 |
| Q. Begründung von Wohnungseigentum durch Miteigentümer mit<br>„Anteilsverschiebung“ (Zusammenziehung, Teilung von<br>Anteilen) .....  | 164 |
| R. Abverkauf von Anteilen vom Alleineigentümer samt Begründung<br>von Wohnungseigentum (Eigentümerpartnerschaft – Verbindung<br>gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3) je im Rang einer Zusage der Einräumung<br>von Wohnungseigentum samt Löschung von Zwischeneintragun-<br>gen ..... | 170 |
| S. Begründung von Wohnungseigentum unter Teilung von Anteilen<br>der Miteigentümer, welche verschieden belastet sind (Pfand-<br>ausdehnungserklärung ist nicht erforderlich) .....  | 179 |
| T. Begründung von Wohnungseigentum, verschieden belastete Anteile<br>müssen zuerst zusammengezogen werden (Pfandausdehnungs-<br>erklärung ist erforderlich) .....   | 184 |
| U. Wohnungseigentum bereits begründet, Teilung eines Anteils, es<br>entsteht ein neues Objekt .....   | 189 |
| V. Abverkauf eines Raums eines WE-Objekts, Eingliederung in das<br>benachbarte WE-Objekt, Anteile verändern sich um weniger als<br>10 % .....   | 193 |
| W. Abverkauf eines Raums eines WE-Objekts, Eingliederung in das<br>benachbarte WE-Objekt, Anteile verändern sich um mehr als<br>10 % .....  | 202 |
| X. Abverkauf eines Zubehörobjekts (Kellerabteil) von einem WE-Objekt,<br>Verbindung mit einem anderen WE-Objekt, Anteile verändern<br>sich um weniger als 10 % .....  | 210 |
| Y. Abverkauf eines Zubehörobjekts (Kellerabteil) von einem<br>WE-Objekt, Verbindung mit einem anderen WE-Objekt, Anteile<br>verändern sich um mehr als 10 % .....   | 218 |

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| Z.  | Abverkauf eines Anteils am Mindestanteil (aus einer Eigentümerpartnerschaft) mit Zustimmung des anderen Partners  | 226 |
| AA. | Herauslösen eines Kfz-Abstellplatzes von Zubehörwohnungseigentum in selbständiges Wohnungseigentum (Eigentümer bleibt gleich)   | 231 |
| BB. | Herauslösen eines Kfz-Abstellplatzes von Zubehörwohnungseigentum in selbständiges Wohnungseigentum samt Einverleibung des Eigentumsrechts und Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts bzgl des Kfz-Abstellplatzes  | 235 |
| CC. | Ausbau des Dachbodens – Änderung („Abverkauf“) von den bisher eingetragenen Eigentümern samt Begründung von Wohnungseigentum an einem neuen WE-Objekt im Dachboden (eine liegenschaftsfremde Person erwirbt das Objekt)   | 241 |
| DD. | Ausbau des Dachbodens – Änderung („Abverkauf“) von den bisher eingetragenen Eigentümern samt Begründung von Wohnungseigentum an zwei neuen WE-Objekten im Dachboden (zwei liegenschaftsfremde Personen erwerben die Objekte)  | 246 |
| EE. | Ausbau des Dachbodens – Änderung („Abverkauf“) von den bisher eingetragenen Eigentümern samt Begründung von Wohnungseigentum an einem neuen WE-Objekt im Dachboden (ein schon einverleibter Wohnungseigentümer „erwirbt“ das Objekt)  | 252 |
| FF. | Ausbau des Dachbodens – Änderung („Abverkauf“) von den bisher eingetragenen Eigentümern samt Begründung von Wohnungseigentum an zwei neuen WE-Objekten im Dachboden (ein schon einverleibter Wohnungseigentümer erwirbt die Objekte)  | 257 |
| GG. | Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts und Wohnungseigentums infolge Neufestsetzung der Nutzwerte (Einbeziehung eines allgemeinen Teils in ein WE-Objekt) aufgrund eines „privaten“ Nutzwertgutachtens, Anteilsverschiebungen über 10 % unter Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten | 262 |
| HH. | Änderung der Bezeichnung von Wohnungseigentumsobjekten  | 267 |
| II. | Löschung von Wohnungseigentum – nur teilweise (2 Abstellräume werden allgemeiner Teil der Liegenschaft) mit Zustimmung der Pfandgläubiger   | 271 |
| JJ. | Löschung von Wohnungseigentum (belastete Liegenschaft), Zusammenziehung von Anteilen  | 279 |
| KK. | Einverleibung der Löschung von Wohnungseigentum infolge Verzicht, Einverleibung der Löschung von Pfandrechten, Zusammenziehung von Anteilen, Neuaufteilung der Anteile und Einverleibung von Wohnungseigentum   | 286 |
| LL. | Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung   | 296 |
| MM. | Ersichtlichmachung eines Verwalters der Liegenschaft  | 300 |
| NN. | Ersichtlichmachung einer Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen sowie einer Vereinbarung über abweichende Abrechnungseinheiten und abweichende Abstimmungseinheiten  | 305 |

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| OO. | Ersichtlichmachung einer Vereinbarung über die Verteilung der Erträge                                   | 312 |
| PP. | Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum   | 316 |
| QQ. | Anmerkung der Zusage für einen Miteigentumsbewerber bei einverleibtem vorläufigem Wohnungseigentum      | 320 |
| RR. | Abverkauf eines Anteils bei vorläufigem Wohnungseigentum – Umwandlung in (endgültiges) Wohnungseigentum | 324 |

## **V. Die grundbücherlichen Eintragungen nach dem WEG 2002**

|    |  |     |
|----|--|-----|
| A. | § 5 – Einverleibung von Wohnungseigentum   | 329 |
| B. | Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3   | 329 |
| C. | § 17 – Benützungregelung   | 329 |
| D. | § 19 – Verwalter der Liegenschaft  | 329 |
| E. | § 22 – Eigentümervertreter   | 330 |
| F. | § 23 – Vorläufiger Verwalter   | 330 |
| G. | § 26 – Gemeinschaftsordnung  | 330 |
| H. | § 27 Abs 2 – Klagsanmerkung  | 330 |
| I. | § 32 – Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen   | 330 |
| J. | § 32 – Vereinbarung über abweichende Abrechnungseinheiten  | 330 |
| K. | § 32 – Vereinbarung über abweichende Abstimmungseinheiten  | 331 |
| L. | § 33 Abs 3 – Festlegung über Erträge aus allgemeinen Teilen der Liegenschaft   | 331 |
| M. | § 34 – Vereinbarung über eine abweichende Abrechnungsperiode   | 331 |
| N. | § 36 – Ausschlussklage   | 331 |
| O. | § 40 Abs 1 – Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung   | 331 |
| P. | § 40 Abs 2 – Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum  | 332 |
| Q. | 40 Abs 2 – Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum  | 332 |
| R. | § 40 Abs 2 vierter Satz – Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung                         | 332 |
| S. | § 40 Abs 2 vierter Satz – Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung                         | 332 |
| T. | § 42 – Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum   | 333 |
| U. | § 42 – Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum   | 333 |
| V. | § 42 Abs 4 – Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (unter Vorlage einer öffentl Förderung) | 333 |
| W. | § 42 – Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum   | 333 |

## Inhaltsverzeichnis

---

|  |     |
|--|-----|
| X. § 43 – Anmerkung der Klage auf Einverleibung des Eigentums am<br>Mindestanteil und Wohnungseigentum ..... | 334 |
| Y. § 45 – Einverleibung von vorläufigem Wohnungseigentum .....   | 334 |
| Z. § 50 – Rechte von Miteigentumsbewerbern .....   | 334 |