
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
Musterverzeichnis	XXIII

Kapitel 1

Die Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers im Gründungs- bzw Erwerbsstadium	1
1. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums	1
2. Die einzelnen Erwerbsarten	15
a) auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag – § 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002)	15
b) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG 2002 (§ 3 Abs 1 Z 2 WEG 2002)	17
c) auf Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002)	17
d) auf Grundlage einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz – § 3 Abs 1 Z 4 WEG 2002)	18
e) Übergehen von vorläufigem Wohnungseigentum in Wohnungseigentum gemäß § 51 WEG 2002	18
3. Gemischtes Eigentum bzw gemischtes Haus und gemischtes Wohnungseigentum samt den Regelungen über die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis	18
4. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator	25
5. Konkrete Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers	27
a) Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers gegen Dritte, die sich Rechte an den ihm zugesagten Räumlichkeiten anmaßen	27
b) Informationsrechte über die Nutzwertermittlung und das Bauverfahren sowie über den Bauzustand im Althaus	28
c) Recht auf Übergabe der Wohnung (§ 37 Abs 2 Z 1 WEG 2002)	31
d) Recht auf Erwirkung der Durchführung der zur Einverleibung des Miteigentums- rechtes und des Wohnungseigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 37 Abs 2 Z 2 WEG 2002)	32
e) Recht der Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG 2002)	33
f) Die Rechte der Wohnungseigentumsbewerber betreffend die Rechte der Miteigen- tümer, die Willensbildung, die Verwaltung der Liegenschaft, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie die Ausschließung von Miteigentümern (§ 37 Abs 5 WEG 2002)	44
6. Rechtsunwirksame Vereinbarungen in Vertragswerken mit Wohnungseigentumsorga- nisatoren gerichtet auf den Erwerb von Wohnungseigentum sowie Ausführungen zum Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations	46
a) Rechtsunwirksame Vereinbarungen und ihre Rechtsfolgen	46
b) Die Generalklausel samt Anwendungsfällen	47
c) Die Spezialtatbestände	51

d) Erstreckung der Rechtsunwirksamkeit auf Dritte	60
e) Der Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations (auch nach § 39 WEG 2002)	61
f) Zulässigkeit eines Verzichts auf die Rechtsfolgen des § 38 WEG 2002	63
7. Rechte des Wohnungseigentümers, die ihm aufgrund des KSchG zustehen	63
8. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentümers	75
9. Nachträgliche Verteuerung des Bauvorhabens	81
10. Rechte des Wohnungseigentümers in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers bzw Wohnungseigentumsorganisations (Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz)	82
11. Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	84
12. Wesentliche Vertragsinhalte für Kauf- und Wohnungseigentumsverträge	88
a) Wesentlicher Vertragsinhalt für den Liegenschaftskaufvertrag, mit dem die ideellen Miteigentumsanteile erworben werden, mit denen später untrennbar Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden werden soll (Mindestanteil)	88
b) Wesentlicher Vertragsinhalt des Wohnungseigentumsvertrages	97
c) Muster eines Wohnungseigentumsvertrages	98
13. Steuerliche Aspekte	105
a) Grunderwerbsteuer	105
b) Umsatzsteuer	107
c) Einkommensteuer	110
d) Rechtsgeschäftsgebühr	112
e) Gerichtsgebühr	113
f) Schenkungs- bzw Erbschaftssteuer	113
g) Das Bauherrenproblem	114
14. Einschaltung eines Immobilienmaklers	115
15. Zusätzliche Schutzvorschriften nach dem WGG	124
16. Verbesserter Rechtsschutz durch das BTVG	127

Kapitel 2

Die Rechte des Wohnungseigentümers bzw des Wohnungseigentümers

im Verfahren zur Ermittlung und gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte	143
1. Wohnungseigentum – Mindestanteil – Nutzwert – Nutzfläche	143
2. Definition und Berechnung des Nutzwertes	149
3. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte	156
4. Nutzwertfestsetzungsverfahren	172
a) Antragslegitimation	172
b) Parteistellung im Verfahren	173
c) Zuständigkeit	174
d) Inhalt des Antrags	175
e) Beilagen des Antrags	175
f) Parteirechte und Verständigungspflicht	176
g) Entscheidung und Rechtsmittel	177
5. Muster eines Antrags auf gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte wegen Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjekts	178

6. Muster einer Nutzwertermittlung durch das Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 WEG 2002)	180
a) Muster eines Nutzwertgutachtens zur erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 WEG 2002)	180
b) Muster eines Gutachtens über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen als Grundlage für die Einverleibung des Wohnungseigentums (§ 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002)	186

Kapitel 3

Mögliche Nichtigkeit durch Fehler bei der Wohnungseigentumsbegründung	189
1. Faktische Nutzung entgegen Widmung und einverleibtem Wohnungseigentum	189
2. Mangelnde Wohnungseigentumsbegründung trotz Widmung	189
3. Der Widmung widersprechende Wohnungseigentumsbegründung	191

Kapitel 4

Die Eigentümerpartnerschaft	197
1. Definition der Eigentümerpartnerschaft	197
2. Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums der Partner	199
3. Das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt als Exekutionsobjekt	206
4. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	210
a) Allgemeines	210
b) Regelfall	211
c) Sonderfall einer vertraglichen Vereinbarung der Partner	218
5. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigkeitsklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe	223
6. Muster einer Vereinbarung gem § 14 Abs 5 WEG 2002 idF der WRN 2006	225

Kapitel 5

Die Rechtsposition des Wohnungseigentümers bezüglich der in seinem Eigentum stehenden Räumlichkeiten	227
1. Einleitung	227
2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt	228
A. Art der Änderung	228
a) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft oder von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer	228
b) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft	237
c) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer	247

d) Änderungen von durch Benutzungsregelung überlassenen allgemeinen Teilen der Liegenschaft	247
e) Bagatellhafte Änderungen, die nicht dem § 16 Abs 2 WEG 2002 unterliegen	248
B. Durchsetzung der Änderung	250
C. Musterantrag auf Genehmigung einer Satellitenempfangsanlage	256
D. Ausschluss bzw Umgehung des Verfahrens nach § 16 Abs 2 WEG 2002 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002	262
E. Zulässigkeit einer vertraglichen Regelung des Änderungsrechts	264
3. Wartungs- und Duldungspflichten des Wohnungseigentümers	266
4. Abwehrrechte des Wohnungseigentümers hinsichtlich unzulässiger Störungen oder Eingriffe in die geschützte Position des Wohnungseigentümers	275
a) Unterlassungsanspruch nach § 364 Abs 2 ABGB	275
b) Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB	287
c) Besitzstörungsklage nach § 339 ABGB	291
5. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums	295

Kapitel 6

Die Vermietung von Eigentumswohnungen	299
1. Freie Vermietbarkeit – Vorsorgewohnung	299
2. Die Regelung im MRG	300
A. Verbüchertes Wohnungseigentum im Neubau (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945)	301
a) Mündlicher oder schriftlicher Vertrag	305
b) Vergebührung von Mietverträgen	305
1. Rechtsgeschäftsgebühr (Hundertsatzgebühr)	305
2. Bogengebühr (entfällt seit 1. 1. 2002)	311
c) Vertragsdauer	311
1. Bestimmte Vertragsdauer	311
2. Unbestimmte Vertragsdauer	313
d) Beendigung des Mietverhältnisses	313
1. Beendigung des befristeten Vertrages zum durchsetzbaren Endtermin	313
2. Die vorzeitige Auflösung des befristeten Vertrages	319
3. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages	324
e) Mietzins- und Wertsicherung	330
f) Kaution	340
g) Die Erhaltung des Bestandgegenstandes samt Ausführungen zu einem allfälligen Investitionersatzanspruch des Mieters bei Auszug aus der Wohnung	343
h) Umfang des Gebrauchsrechtes des Mieters	349
i) Haupt- oder Untermiete	351
j) Rechtsnachfolge auf Vermieter- und Mieterseite	353
1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	353
2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	354
k) Steuerliche Aspekte der Vermietung einer Eigentumswohnung	355
1. Einkommensteuer	355
2. Umsatzsteuer	357

l) Studentenmietvertrag	362
m) Rechtsfolgen in der Insolvenz einer der Vertragsparteien	375
1. Die Insolvenz des Vermieters	375
2. Die Insolvenz des Mieters	375
B. Dachbodenausbauten seit dem 1. 1. 2002 sowie Mietgegenstände, die durch einen Zubau seit dem 1. 10. 2006 errichtet worden sind, nach § 1 Abs 4 Z 2 und 2a MRG	376
C. Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945)	376
D. Noch nicht verbüchertes Wohnungseigentum	380
3. Von der Anwendung des MRG gänzlich ausgenommene Vermietungen	381
4. Beschränkungen der freien Vermietbarkeit von Eigentumswohnungen	381
5. Prekarium (Bittleihe)	382
Kapitel 7	
Die Beteiligung an der Verwaltung der Liegenschaft	387
1. Einleitung	387
2. Willensbildung der Wohnungseigentümer	387
a) Die Beschlussfassung	387
b) Die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung	402
c) Die Errichtung einer speziellen Gemeinschaftsordnung	410
d) Anfechtung von Beschlüssen	414
e) Die Aufhebung von Beschlüssen zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG 2002	427
f) Abdingbarkeit der gesetzlich fixierten Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer	434
3. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung	435
4. Spezielle Minderheitsrechte	460
5. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	478
6. Schaffung und Abänderung einer Benützungsregelung	485
a) Anwendungsfälle	485
b) Gesetzliche Grundlagen	486
c) Weitergeltung von bzw Eintritt in Benützungsvereinbarungen vor Inkrafttreten des WEG 2002	488
d) Anwendungsbereich	488
e) Inhalt	489
f) Auflösung bzw Abänderung	491
g) Muster	491
7. Rechtslage vor Wohnungseigentumsbegründung bzw nach Löschung des Wohnungseigentums	493
a) Willensbildung	493
b) Ordentliche und außerordentliche Verwaltung	494
c) Benützungsregelungen	495

Kapitel 8

Der Verwalter der Eigentümergeinschaft 497

- 1. Die Bestellung eines Verwalters 497
- 2. Pflichten des Verwalters und deren Kontrolle durch die Wohnungseigentümer 501
 - a) Vertretung der Eigentümergeinschaft und Aufgaben derselben 501
 - b) Pflicht zur redlichen Geschäftsbesorgung (§ 1009 ABGB) 528
 - c) Pflicht zur Einholung von mehreren Angeboten für größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten 531
 - d) Gehorsamspflicht des Verwalters 533
 - e) Treuepflicht des Verwalters 533
 - f) Pflicht des Verwalters, auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einem zukünftigen Vertragspartner der Eigentümergeinschaft hinzuweisen 534
 - g) Verschwiegenheitspflicht des Verwalters 535
 - h) Herausgabepflicht 535
 - i) Verbot der Geschenkannahme nach § 1013 ABGB 536
 - j) Verbot der Vollmachtsüberschreitung nach § 1016 ABGB 537
 - k) Rechnungslegungspflicht 538
 - l) Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau 558
 - m) Pflicht zur gesonderten Kontoführung für die Eigentümergeinschaft 561
 - n) Pflicht zur Vorrätighaltung eines Energieausweises 564
- 3. Rechte des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage 565
 - a) Kündigungsrecht des Verwalters 565
 - b) Entlohnungsanspruch des Verwalters 566
 - c) Auslagenersatzanspruch nach § 1014 ABGB 568
 - d) Schadenersatzanspruch nach § 1015 ABGB 569
- 4. Keine Verfügungshandlungen durch den Verwalter 569
- 5. Pflicht zur Verwalterbestellung – die vertretene Eigentümergeinschaft 570
- 6. Der Verwaltungsvertrag 571
- 7. Dauer und Beendigung des Verwaltungsvertrages 575
 - a) Dauer des Verwaltungsvertrages 575
 - b) Einvernehmliche Auflösung des Verwaltervertrages 576
 - c) Zeitablauf des befristeten Verwaltervertrages 576
 - d) Kündigung 576
 - e) Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergeinschaft aus wichtigen Gründen (§ 21 Abs 3 Fall 1 WEG 2002) 578
 - f) Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs 3 Fall 2 WEG 2002) 578
 - g) Vorzeitiger Rücktritt des Verwalters aus wichtigen Gründen 581
 - h) Ersetzung des vorläufigen Verwalters durch einen von der Mehrheit bestellten Verwalter (§ 23 letzter Satz WEG 2002) 582
 - i) Tod des Verwalters nach § 1022 ABGB 582
- 8. Rechtslage vor Einverleibung des Wohnungseigentums 582

Kapitel 9

Aufteilung der Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft 585

1. Aufteilung der Aufwendungen 585

 a) Historische Entwicklung 585

 b) Begriff der Aufwendungen 585

 c) Dispositiver Verteilungsschlüssel 587

 d) Haftungsabgrenzung für Aufwendungen bei Eigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode 588

 e) Fälligkeit der Akontozahlungen für die Liegenschaftsaufwendungen 591

 f) Abhängigkeit der Fälligkeit der Akontozahlungsverpflichtung der Miteigentümer von der Richtigkeit und Vollständigkeit von gelegten Verwaltungsabrechnungen 592

 g) Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit samt abweichender Abstimmungseinheit 593

 h) Kompetenz des Außerstreitrichters, über abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt abweichender Abstimmungseinheit zu entscheiden 598

 i) Geltungsdauer und Ersichtlichmachung abweichender Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten samt Abstimmungseinheiten 607

 j) Ermittlung der verbrauchsabhängigen Aufwendungen durch Messvorrichtungen 608

 k) Verteilung der Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen 610

 l) Umsatzsteuerliche Einfügung nach § 32 Abs 10 WEG 2002 611

 m) Die Regelung des Heizkostenabrechnungsgesetzes 612

 n) Aufteilung der Aufwendungen im gemischten Gebäude 628

2. Aufteilung der Erträge der Liegenschaft 630

3. Rechtslage vor der Begründung von Wohnungseigentum 633

Kapitel 10

Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum-Teilungs- und Ausschlussklage 635

1. Einleitung 635

2. Teilungsklage 635

 a) Voraussetzungen für die Einbringung einer Teilungsklage 635

 b) Real- oder Zivilteilung 643

 c) Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch 646

 d) Teilungshindernisse 650

 e) Muster einer Teilungsklage 658

 f) Exekutionsverfahren 660

3. Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft 663

 a) Voraussetzungen für einen Ausschluss 663

 b) Ausschlussgründe 665

 c) Muster einer Ausschließungsklage 669

 d) Exekutionsverfahren 671

 e) Umgehungshandlungen, die die Realisierung des Ausschlusses eines Miteigentümers verhindern 671

4. Verzicht des Wohnungseigentümers auf seinen Miteigentumsanteil 674

5. Untergang des Wohnungseigentumsobjektes 674

6. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand 675

Kapitel 11

Das Recht der Belastung und Veräußerung der Eigentumswohnung	677
1. Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung	677
2. Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung	685

Kapitel 12

Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	697
1. Die Schaffung dieses neuen Rechtsinstituts	697
2. Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	698
3. Besonderheiten des vorläufigen Wohnungseigentums	699
a) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	699
b) Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte	700
c) Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum	700
d) Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	701
e) Rechte von Miteigentumsbewerbern	703
4. Übergehen in Wohnungseigentum	704
5. Muster für ein Wohnungseigentumsstatut	705

Kapitel 13

Übergangsbestimmungen zum WEG 2002, weitere Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975 sowie Übergangsbestimmungen zur WRN 2006	707
1. Übergangsbestimmungen zum WEG 2002	707
2. Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1975	714
3. Übergangsbestimmungen zur WRN 2006	717

Kapitel 14

Zum Energieausweis	721
1. Die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG und ihre Umsetzung	721
2. Die neue Gebäuderichtlinie 2010/31/EU	722
3. Die Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie	722
4. Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)	723
5. Erstellung, Kosten und Inhalt des Energieausweises	729
Gesetzestext Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	733
Stichwortverzeichnis	769