

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 GBG)	14
G. Unteilbarkeit des Mindestanteils	19
H. Eigentümerpartnerschaft	19
I. Benützungsregelung	20
J. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümer- gemeinschaft	20
K. Bestellung eines Verwalters	21
L. Auflösung des Verwaltungsvertrags	22

V

M. Eigentümervertreter	22
N. Gemeinschaftsordnung	23
O. Gesetzliches Vorzugspfandreht	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- 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 im Rang der Zusage	29
6. Löschung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungs- eigentum	30
U. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungs- 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-Grundbuchsansträgen (Erläuterungen der Tabellen)

A. ERV-Begehren Wohnungseigentum Eintragung (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- änderungen	38
2. Begründung von Wohnungseigentum mit Eigentums- 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 gem § 40 Abs 1 (vor Begründung von Wohnungseigentum)	133
L. Löschung einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gem § 40 Abs 1 (nach Begründung von Wohnungseigentum nur von einem Wohnungseigentümer = Teillöschung)	137
M. Abverkauf von Anteilen vom Alleineigentümer samt Begründung von Wohnungseigentum samt Eigentümerpartnerschaft (Verbin- dung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3)	141
N. Abverkauf von Anteilen vom Alleineigentümer (WE-Organisator) samt Begründung von Wohnungseigentum, dem WE-Organisator verbleiben eine Wohnung und mehrere Kfz-Abstellplätze	147
O. Begründung von Wohnungseigentum durch Miteigentümer (unter Teilung der Anteile ohne Veränderung der Anteile insgesamt)	155
P. Begründung von Wohnungseigentum durch Miteigentümer (unter „Verschiebung“ von Anteilen)	159
Q. Begründung von Wohnungseigentum durch Miteigentümer mit „Anteilsverschiebung“ (Zusammenziehung, Teilung von Anteilen)	164
R. Abverkauf von Anteilen vom Alleineigentümer samt Begründung von Wohnungseigentum (Eigentümerpartnerschaft – Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3) je im Rang einer Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum samt Löschung von Zwischeneintragun- gen	170
S. Begründung von Wohnungseigentum unter Teilung von Anteilen der Miteigentümer, welche verschieden belastet sind (Pfand- ausdehnungserklärung ist nicht erforderlich)	179
T. Begründung von Wohnungseigentum, verschieden belastete Anteile müssen zuerst zusammengezogen werden (Pfandausdehnungs- erklärung ist erforderlich)	184
U. Wohnungseigentum bereits begründet, Teilung eines Anteils, es entsteht ein neues Objekt	189
V. Abverkauf eines Raums eines WE-Objekts, Eingliederung in das benachbarte WE-Objekt, Anteile verändern sich um weniger als 10 %	193
W. Abverkauf eines Raums eines WE-Objekts, Eingliederung in das benachbarte WE-Objekt, Anteile verändern sich um mehr als 10 %	202
X. Abverkauf eines Zubehörobjekts (Kellerabteil) von einem WE-Objekt, Verbindung mit einem anderen WE-Objekt, Anteile verändern sich um weniger als 10 %	210
Y. Abverkauf eines Zubehörobjekts (Kellerabteil) von einem WE-Objekt, Verbindung mit einem anderen WE-Objekt, Anteile verändern sich um mehr als 10 %	218

VIII

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 Benützungregelung	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 – Benützungsregelung	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

X

Inhaltsverzeichnis

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