

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Abkürzungsverzeichnis	13
Inhaltsverzeichnis: Kommentar	19
Begriffsbestimmungen (§ 2 WEG)	19
Wohnungseigentum	19
Wohnungseigentumstaugliche Objekte (Abs 2)	19
Wohnung (Abs 2).....	19
Sonstige selbständige Räumlichkeit (Abs 2).....	19
Kfz-Abstellplätze (Abs 2).....	20
Zubehörwohnungseigentum (Abs 3)	20
Allgemeine Teile der Liegenschaft (Abs 4)	20
Eigentümergeinschaft (Abs 5).....	21
Wohnungseigentumsbewerber (Abs 6)	21
Wohnungseigentumsorganisator (Abs 6).....	22
Miteigentumsbewerber (Abs 6)	22
Nutzfläche (Abs 7)	22
Nutzwert (Abs 8).....	22
Mindestanteil (Abs 9).....	22
Eigentümerpartnerschaft (Abs 10).....	23
Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum (§ 3 WEG)	23
Durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag).....	23
Obligatorische Wohnungseigentumsbegründung	23
Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes	23
Teilungsklage	23
Voraussetzungen der Begründung von Wohnungseigentum	24
Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis (§ 4 WEG)	26
Erwerb von Wohnungseigentum (§ 5 WEG)	27
Sonderregel für Kfz-Abstellplätze	27
Überzählige Abstellplätze.....	27
Keine Verkaufspflicht des WE-Organisators.....	27
Einverleibung im Grundbuch.....	28
Einverleibung von Wohnungseigentum (§ 6 WEG)	28

Berechnung der Nutzfläche (§ 7 WEG)	28
Nutzwert (§ 8 WEG)	29
Erstmalige Ermittlung des Nutzwertes; Änderung des Nutzwertes (§ 9 WEG)	30
Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 10 WEG)	31
Verbindung mit dem Mindestanteil (§ 11 WEG)	32
Unteilbarkeit des Mindestanteils (§ 12 WEG)	32
Eigentümerpartnerschaft (§§ 13 und 14 WEG)	33
Begründung, Ausgestaltung und Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG)	33
Erstmalige Begründung	34
Sonderregel für die bedarfsqualifizierte Wohnung	34
Haftung der Partner	34
Vertraglicher Teilungsverzicht	34
Partnerschaftswohnungseigentum im Todesfall (§ 14 WEG)	35
Zuwachs des Mindestanteils	35
Übernahmspreis	35
Einvernehmliche Festsetzung des Übernahmepreises	35
Entfall des Übernahmepreises	36
Erlassen der Zahlungspflicht (Abs 2)	36
Sonderregeln für den pflichtteilsberechtigten Partner (Abs 3)	36
Vereinbarung der Partner über die Fortsetzung der Partnerschaft	37
Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe (§ 15 WEG)	38
Änderung von Wohnungseigentumsobjekten (§ 16 WEG)	38
Begriff der Änderung	39
Änderung betrifft nur das eigene Objekt	39
Änderung auch der gemeinsamen Teile	40
Änderung betrifft auch Teile der Liegenschaft, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen	41
Behördliche Genehmigungsfähigkeit, Bauvorschriften	41
Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Wohnungseigentümers	42
Duldungspflichten des Wohnungseigentümers	42

Benützungsregelung (§ 17 WEG)	42
Benützungsvereinbarung	42
Gegenstand der Benützungsregelung	43
Abgrenzung Benützungsvereinbarung – Hausordnung	43
Gerichtliche Benützungsregelung	43
Vorläufige Benützungsvereinbarung	44
Maßgebliche Kriterien	44
Ersichtlichmachung	45
Eigentümergeinschaft (§ 18 WEG)	45
Agenda der Eigentümergeinschaft.....	45
Exekutionstitel gegen die Eigentümergeinschaft.....	46
Subsidiäre Ausfallhaftung (Abs 4)	46
Anspruchsabtretung	47
Bestellung eines Verwalters (§ 19 WEG)	48
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 20 WEG)	49
Pflichten des Verwalters	49
1. Wahrung gemeinschaftsbezogener Interessen	49
2. Vorausschau	50
3. Abrechnungspflicht	50
4. Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises	50
5. Transparenzgebot; Einholung von 3 Angeboten	51
6. Eintreibungspflicht	51
7. Gesonderte Kontoführung	51
8. Auskunftspflicht	51
9. Entgeltminderung	51
10. Verwalterhandlungen der Miteigentümer	52
11. Rechte des Verwalters	52
Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages (§ 21 WEG)	53
Ordentliche Kündigung	53
Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund	53
Abberufung des Verwalters wegen grober Pflichtverletzung	54
Stillschweigende Verlängerung des Verwaltervertrages	54
Eigentümerverspreter (§ 22 WEG)	55
Vorläufiger Verwalter (§ 23 WEG)	56

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft (§ 24 WEG)	56
Umlaufbeschluss	57
Äußerungs- und Stimmrecht	57
Gattungsvollmacht; Vorsorgevollmacht	57
Entfall des Stimmrechtes	58
Verständigung von der Beschlussfassung	58
Anfechtung von Beschlüssen	59
Anfechtungsgründe	60
Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung	60
Antragsgegner	61
Nichtiger Beschluss	61
Eigentümerversammlung (§ 25 WEG)	61
Einberufung durch den Hausverwalter	61
Einberufung durch Wohnungseigentümer	62
Verständigung	62
Additives Verfahren	63
Gemeinschaftsordnung (§ 26 WEG)	64
Gesetzliches Vorzugspfandrecht (§ 27 WEG)	64
Anwendungsbereich	65
Besicherte Forderungen	65
Durchbrechung des Rangprinzips	65
Klagsanmerkung	66
Verwalterpflichten	66
Das Zwangsversteigerungsverfahren	68
Ordentliche Verwaltung (§ 28 WEG)	69
Umfang	69
Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung	69
Außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG)	71
Allgemeines	71
Beschlussanfechtung	72
Aktiv- und Passivlegitimation	72
Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses	72
Entschädigung für hinzunehmende Beeinträchtigungen	73
Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 30 WEG)	73
Minderheitsrechte (Abs 1)	73
Kontrolle des dominierenden Wohnungseigentümers (Abs 2)	75
Anzeigepflicht (Abs 3)	76

Rücklage (§ 31 WEG)	76
Höhe der Rücklage	76
Verwendung der Rücklage	77
Liegenschaftsbezogene Rücklagenbildung	77
Verwahrung der Rücklage	78
Periodische Abrechnungspflicht des Verwalters	78
Rechnungslegung bei Beendigung der Verwaltungsvertrages	78
Aufteilung von Aufwendungen (§ 32 WEG)	79
Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel im Wohnungseigentum	80
Aufteilung der Aufwendungen im Mischhaus	80
Vor dem WEG 2002 geschlossene Aufteilungsvereinbarungen	81
Grundsätzliche Überlegungen zu: Abweichender Aufteilungsschlüssel – Abweichende Abrechnungseinheit – Abweichende Abstimmungseinheit	82
Abweichende Abrechnungseinheit	84
Abweichende Abstimmungseinheiten	84
Verbrauchsabhängige Aufwendungen	85
Gemeinschaftsanlagen	86
Ersichtlichmachung im Grundbuch	86
Fälligkeit der Akonti	86
Erträge der Liegenschaft (§ 33 WEG)	87
Verteilungsschlüssel	87
Verteilung im Mischhaus	87
Abrechnung (§ 34 WEG)	88
Abrechnungspflicht	88
Abweichende Abrechnungsperiode	89
Belegeinsicht	89
Form und Inhalt der Abrechnung	90
Rechnungslegung bei Verwalterwechsel	91
Erweiterte Überprüfungscompetenz des Außerstreitrichters	91
Strafbestimmung	92
Überschuss und Fehlbeträge	92
Unmöglichkeit der Rechnungslegung auch pro futuro	93
Erlöschung von Wohnungseigentum; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums (§ 35 WEG)	93
Voraussetzungen	93
Ausschließung von Wohnungseigentümern (§ 36 WEG)	94
Ausschließungsgründe	94
Aktivlegitimation	95
Klagebefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers	95

Inhaltsverzeichnis

Versteigerung des Miteigentumsanteils	96
Ausschluss vom Bieten	96
Gründungsphase (§§ 37 bis 42 WEG)	96
Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentums- bewerbers (§ 37 WEG)	97
Verbot der Annahme von Zahlungen durch den Wohnungseigentums- organisator vor Anmerkung der Zusage gemäß § 40 Abs 2	97
Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers nach Zahlung der Grund-, Bau- und sonstigen Kosten	98
Pflichten des Wohnungseigentumsorganisations	99
Gutachten über den Zustand der allgemeinen Teile	99
Erweiterte Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers	99
Rechtsunwirksame Vereinbarungen (§ 38 WEG)	100
Generalklausel	100
Spezialtatbestände	100
Judikaturbeispiele	101
Nachzahlung durch den säumigen Wohnungseigentümer im Verfahren (§ 39 WEG)	102
Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentümers (§ 40 WEG)	103
Die vorbehaltene Verpfändung (Abs 1)	103
Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum (Abs 2)	103
Übertragung der Anmerkung im Wohnungseigentum	104
Zustimmung zur Nachfinanzierung (§ 41 WEG)	104
Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (§ 42 WEG)	105
Voraussetzung der Anmerkung	105
Rechtsfolgen der Anmerkung	105
Löschung der Anmerkung	105
Bauträgeranmerkung	105
Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes (§ 43 WEG)	106
Klagsvoraussetzungen	106
Säumigkeit des Wohnungseigentumsorganisations	106
Unterbrechung des Verfahrens	107
Anmerkung der Klage	107
Übergangsregelung	108

Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 44 WEG)	108
Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	
(§§ 45 bis 51 WEG)	108
Voraussetzungen	109
Notwendiger Inhalt des Statuts	109
Rechtsfolgen	109
Festlegungen im Statut	110
Gleichstellung der Miteigentumsbewerber mit Wohnungseigentums- bewerbern	111
Rückzahlungstitel gem § 37 Abs 4 MRG	111
Wohnungseigentumsrechtliches	
Außerstreitverfahren (§ 52 WEG)	112
Inkrafttreten der Neuregelung	112
Abgrenzung streitiger Rechtsweg – Außerstreitverfahren	112
Katalog der in das Außerstreitverfahren verwiesenen Angelegenheiten (gemäß § 52 Abs 1 Z 1 bis 10)	113
Verfahrensgrundsätze	115
Maßgebliche Bestimmungen für das Verfahren 1. Instanz	117
Rekurs	132
Revisionsrekurs (§ 62 AußStrG, § 37 Abs 3 Z 14–16 MRG)	137
Abänderungsantrag (§ 73 ff AußStrG)	143
Kostenersatz (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG)	145
Übergangsbestimmungen (§ 56 WEG)	146
Weiterbestehen von Zubehörwohnungseigentum (Abs 1)	146
Sanierung von nichtigem Wohnungseigentum (Abs 2)	147
Wohnungseigentumsbegründung durch Teilungsklage (Abs 3)	147
Wohnungseigentumsbegründung in Mischhäusern (Abs 4)	147
Bestehendes Mietverhältnis (Abs 5)	147
Wartefrist bei Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen (Abs 6)	147
Nutzflächenfestsetzung (Abs 7)	148
Eigentümerpartnerschaft (Abs 8)	148
Beschlussanfechtung (Abs 9)	148
Verjährung des Rechnungslegungsanspruches (Abs 10)	148
Annahmeverbot (Abs 11)	148
Anwendung des WEG auf schlichte Miteigentümer (Abs 12)	148
Generalklausel (Abs 13)	149
Verweisungen (Abs 14)	149

Inhaltsverzeichnis

Übergangsbestimmungen der WRN 2006	150
Übergangsbestimmungen der WRN 2009	150
Stichwortverzeichnis Kommentar (Rz).....	151
Antragsmuster.....	161
Inhaltsverzeichnis zur Entscheidungssammlung mit Leitsätzen	185
Entscheidungssammlung.....	185
Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	709
Stichwortverzeichnis.....	751